



日本レジデンシャル投資法人

第6期 決算説明資料  
(自 2006年6月1日 至 2006年11月30日)



**NIPPON  
RESIDENTIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION**



**PACIFIC  
INVESTMENT  
ADVISORS  
CORPORATION**

# 目次

---

Section I . 第6期決算の概要	2
Section II . 第6期決算の詳細	9
Section III . 今後の運用戦略	14
Section IV . ご参考資料	38

# Section I

## 第6期決算の概要

---



**NIPPON  
RESIDENTIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION**



**PACIFIC  
INVESTMENT  
ADVISORS  
CORPORATION**

# 第6期 決算ハイライト

## 1 1口当たり14,232円の分配を実施(前期比+158円、第7期予想13,400円)

- 5期連続の増収増益を実現

## 2 競争力の高いポートフォリオの構築

- コアアセット3物件(53億円)を取得、サブコアアセット5物件(37億円)を売却物件の入れ替えによりポートフォリオのクオリティ(資産の競争力)を向上

## 3 データベース・ポートフォリオ・マネジメントの実施

- データベースを活用した投資意思決定、戦略的リーシングの実施  
期首保有物件稼働率<sup>(注1)</sup> 92.0%(+4.0%)
- 東京都心部高競争力物件を中心にテナント入替時の賃料上昇対策を実施  
都心主要5区の新規契約賃料1.9%上昇

## 4 財務基盤の強化

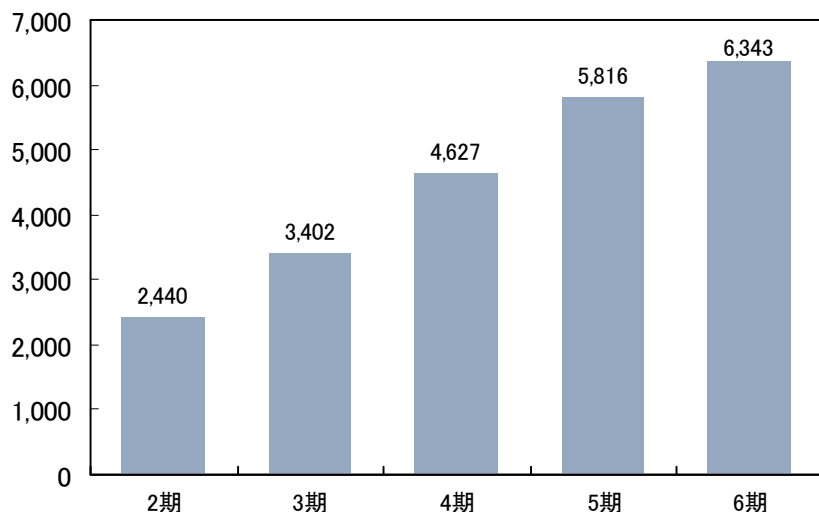
- 金利固定化の推進(借入金固定化比率 81.8%<sup>(注2)</sup>)
- 財務安定性の確保(返済年限の分散、借入先の拡充)

(注1) 第5期末保有109物件から期中売却5物件を控除した104物件

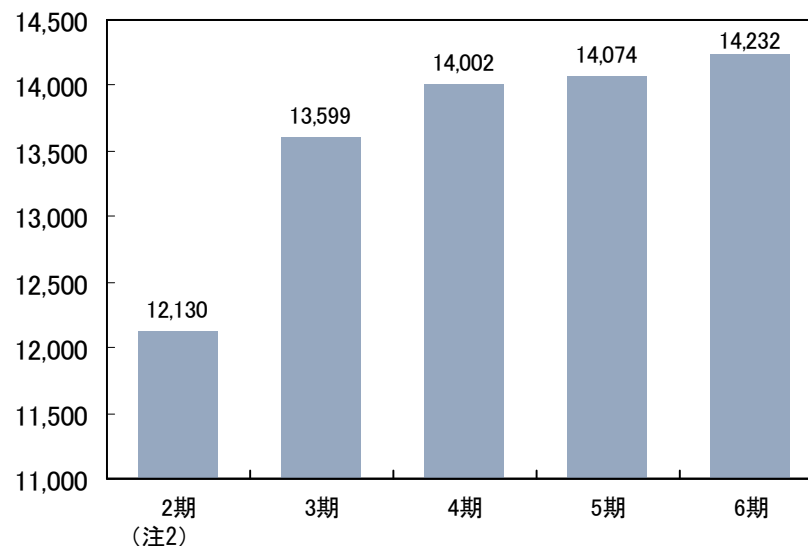
(注2) 第6期末現在

# 業績の推移

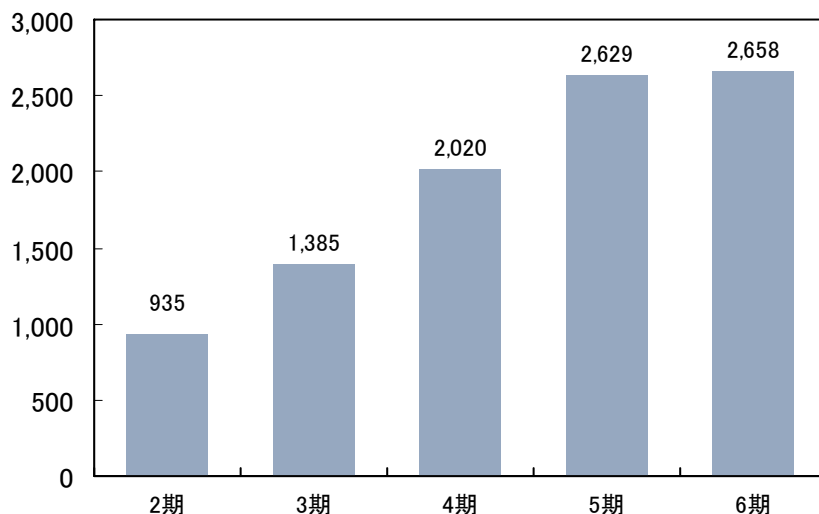
営業収益(百万円)



1口あたり分配金(円)



当期純利益(百万円)



項目	第6期 (2006年11月期) 運用日数:183日	第7期 (2007年5月期) 運用日数:182日
	実績	予想 <sup>(注3)</sup>
営業収益	6,343百万円	6,723百万円
当期純利益	2,658百万円	2,503百万円
1口あたり 分配金	14,232円	13,400円

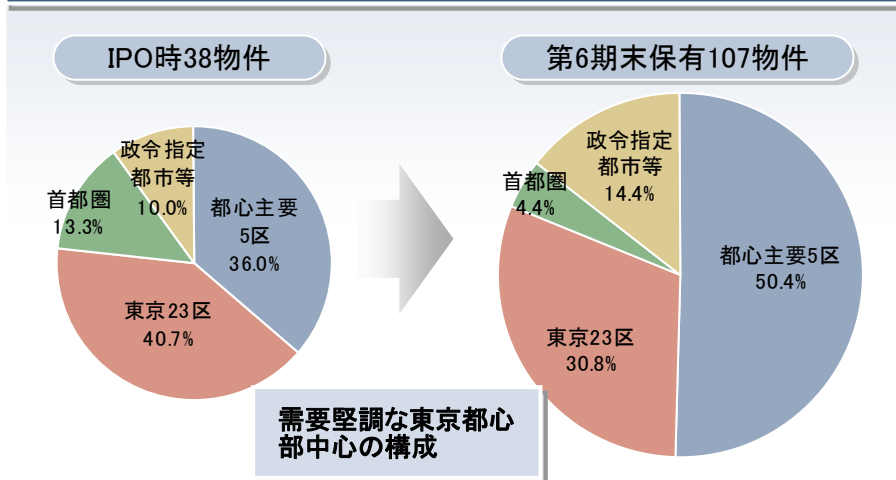
(注1) 金額は単位未満の数値を切捨てて表示しています。

(注2) 第2期は運用日数274日のため182日に換算しています。

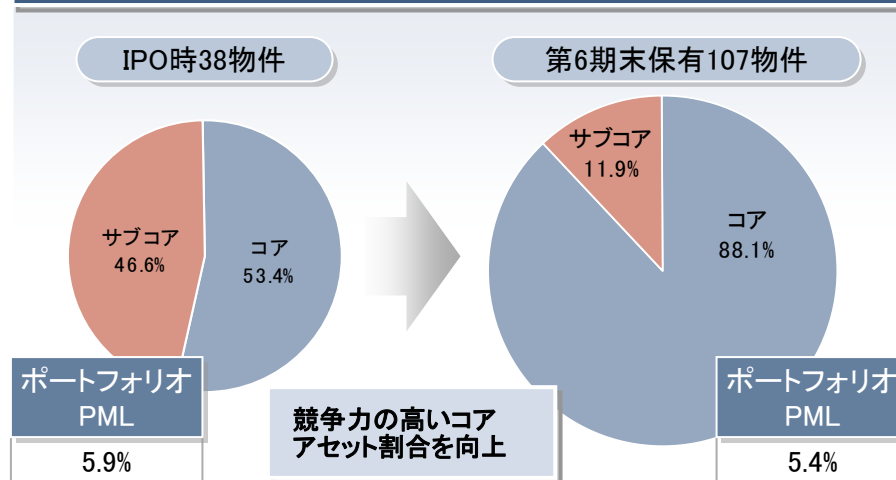
(注3) かかる予想数値は、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、当期純利益及び1口あたり分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

# ポートフォリオクオリティの推移

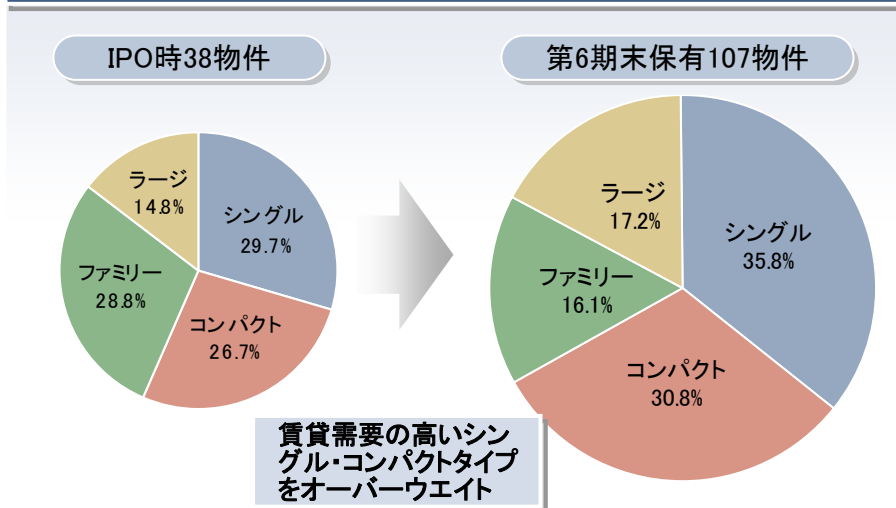
## 地域別投資比率



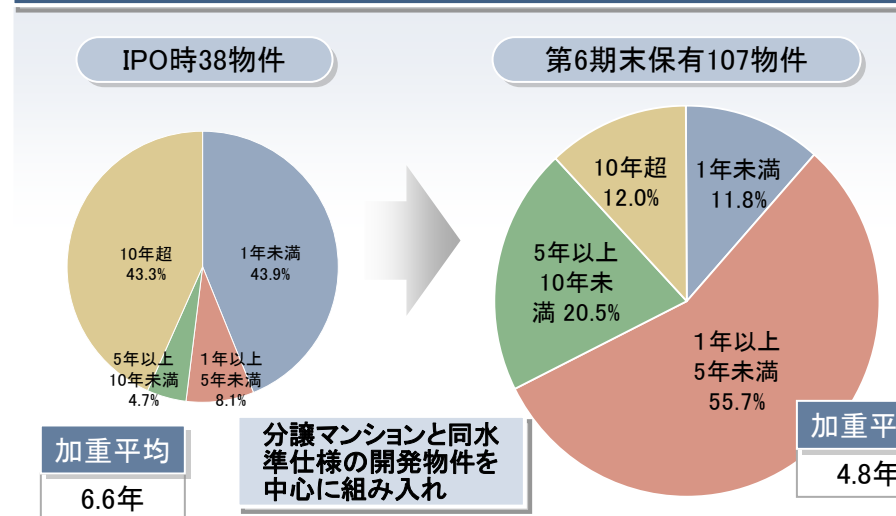
## コア・サブコア分類



## 住居タイプ別投資比率

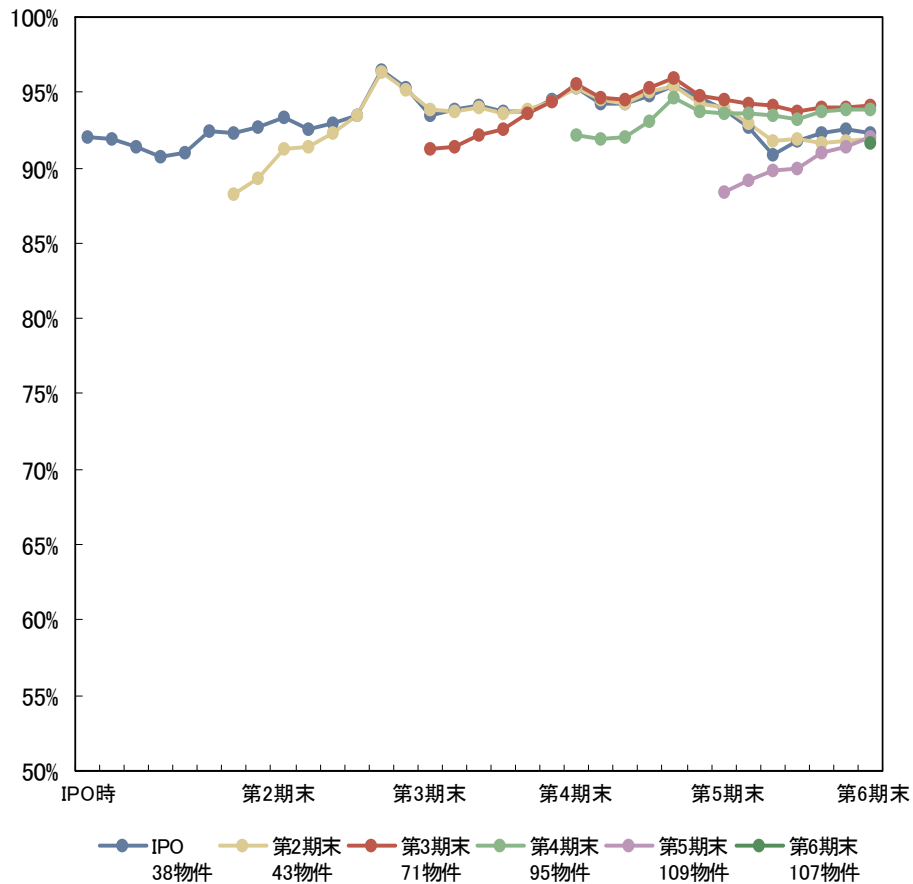


## 築年数別

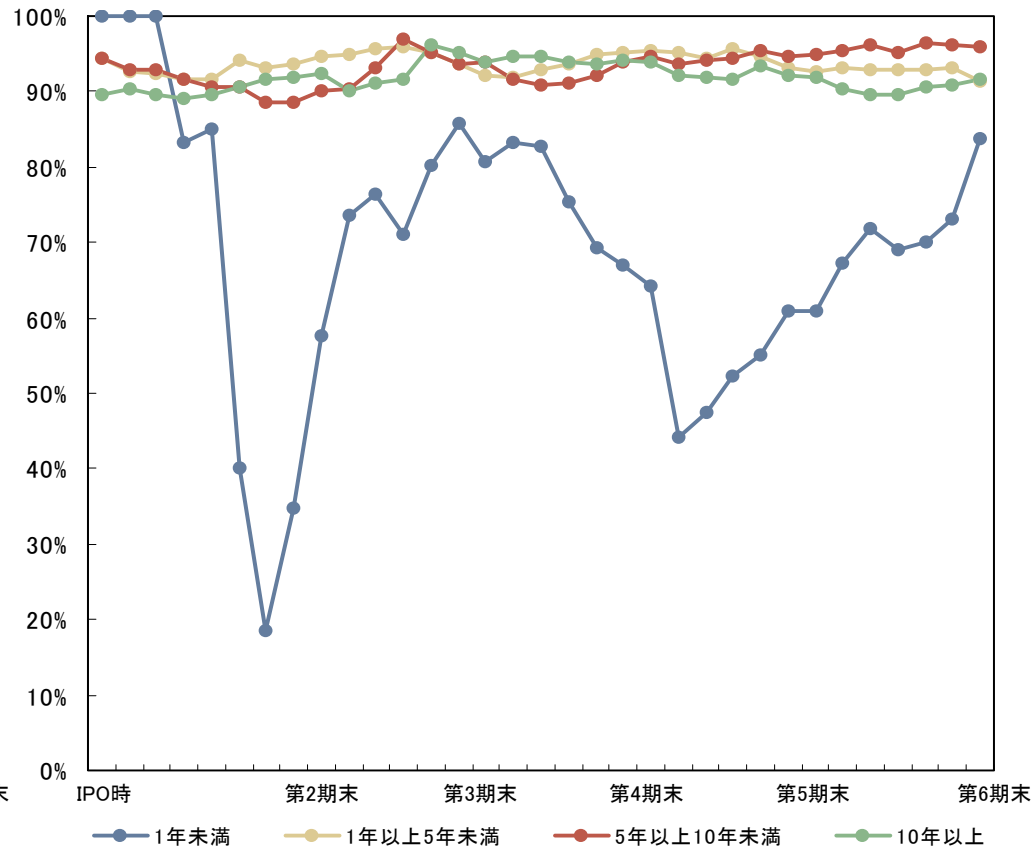


# 稼働率の推移

## 取得時期別稼働率



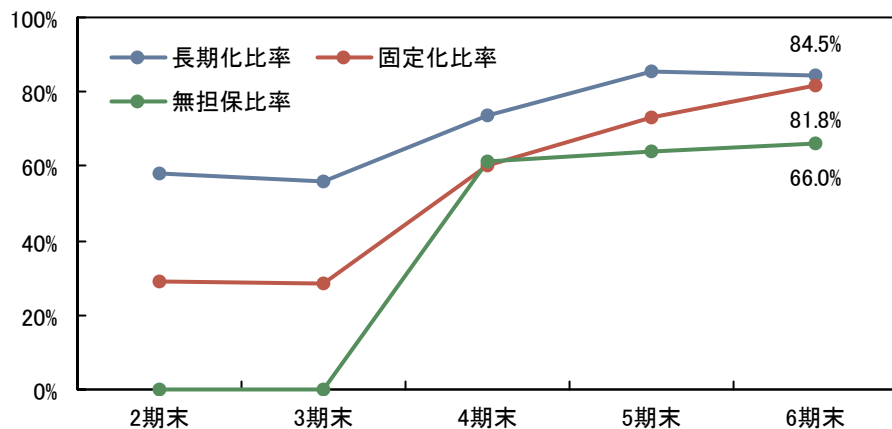
## 築年数別稼働率



# 健全な財務基盤の構築

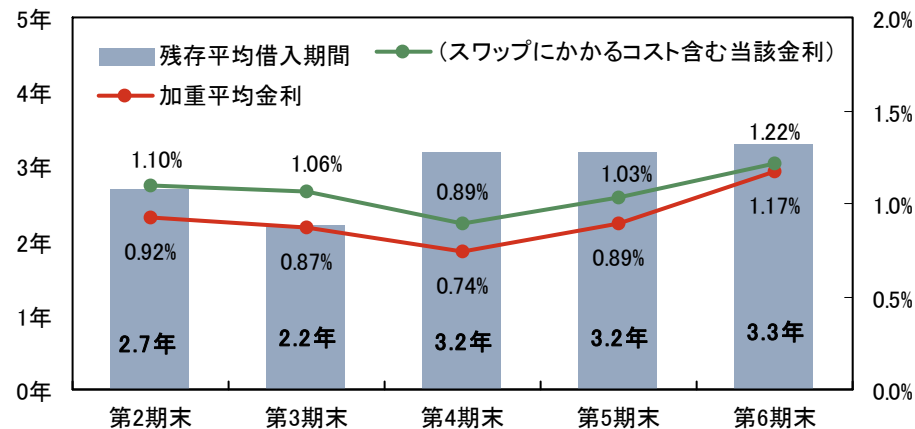
## 固定化の推進

## 金利上昇リスクへの対応



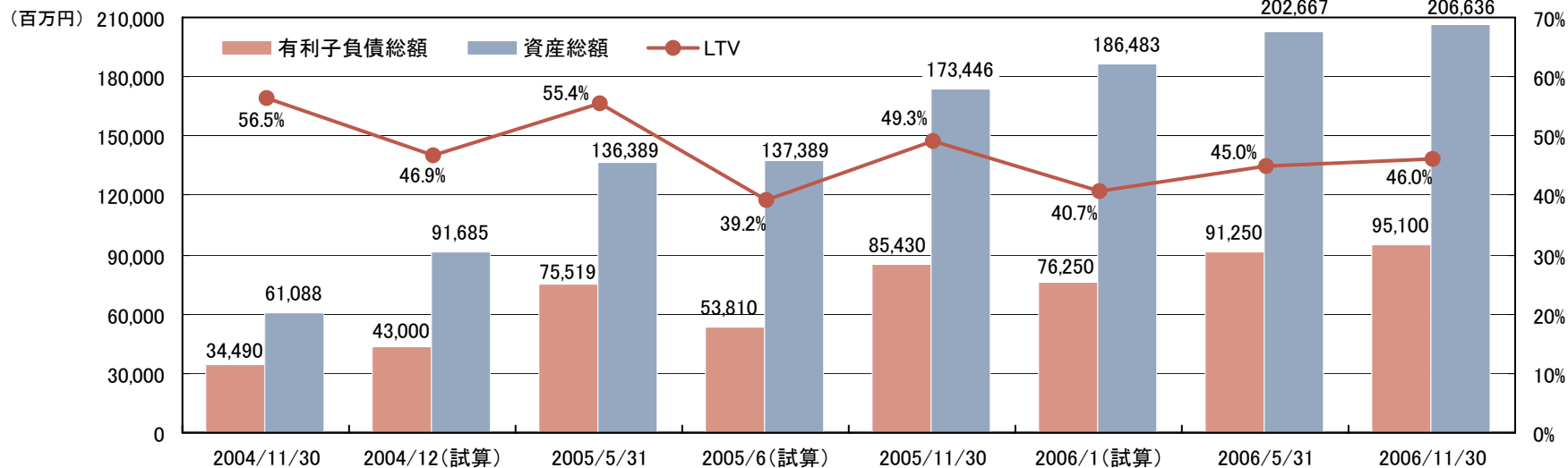
## 加重平均金利の推移

## 調達コストの抑制



## LTVの推移

## 健全な借入比率のコントロール

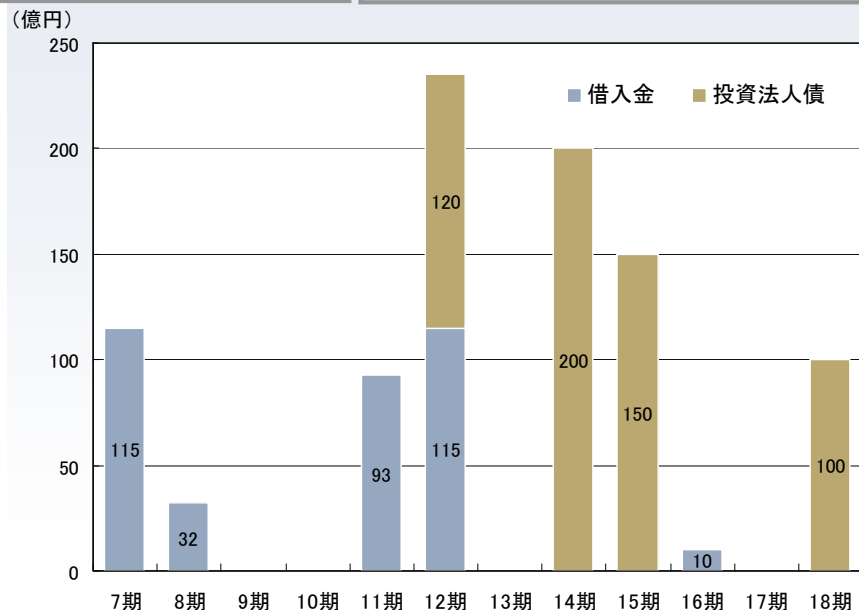




# 健全な財務基盤の構築

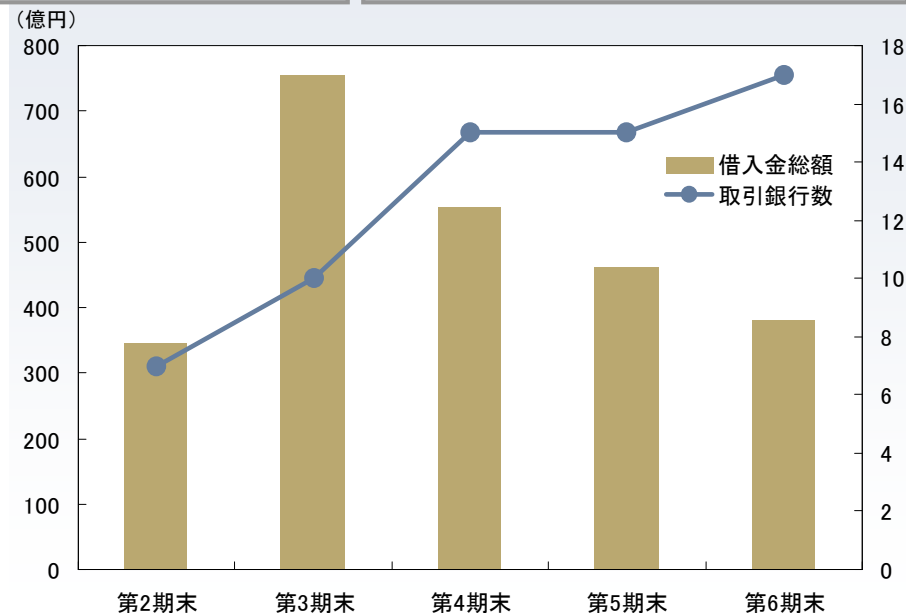
## 返済期限の分散化

## リファイナンスリスクの低減



## 借入先の多様化

## 財務機動性の確保



## 投資法人債の発行

## 資金調達手法の多様化

公募 私募	発行年月日	償還期限 (期間)	発行価額	利率	格付
公募	2005/7/20	2010/7/20 (5年)	100億円	0.74%	A3(ムーディーズ)
公募	2005/9/26	2010/9/24 (5年)	100億円	0.84%	A3(ムーディーズ)
公募	2005/9/26	2012/9/24 (7年)	100億円	1.28%	A3(ムーディーズ)
公募	2006/2/20	2011/2/18 (5年)	150億円	1.50%	A3(ムーディーズ) A+(R&I)
公募	2006/10/25	2009/10/23 (3年)	120億円	1.54%	A3(ムーディーズ) A+(R&I)
合計	-	-	570億円	-	-

## 発行体格付けの状況

格付機関	発行体格付	アウトルック
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A3	安定的
(株)格付投資情報センター	A+	安定的

(2006年11月末現在)

(2006年11月末現在)

## Section II

# 第6期決算の詳細

---



**NIPPON  
RESIDENTIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION**



**PACIFIC  
INVESTMENT  
ADVISORS  
CORPORATION**

# 貸借対照表(資産の部)

(単位:千円)

	当期(第6期)		前期(第5期)		増減	
	2006年11月30日現在		2006年5月31日現在		金額	前期比
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)		
<b>(資産の部)</b>						
I.流動資産						
現金及び預金	9,138,592		6,032,421		3,106,170	
信託現金及び信託預金	3,325,813		3,381,337		△ 55,523	
営業未収入金	286,843		255,945		30,897	
前払費用	18,314		27,192		△ 8,878	
繰延税金資産	5,314		4,395		919	
未収入金	5,000		1,771		3,228	
未収消費税等	55,369		123,630		△ 68,260	
その他の流動資産	13,069		13,912		△ 842	
貸倒引当金	△ 6,274		△ 4,616		△ 1,657	
<b>流動資産合計</b>	<b>12,842,043</b>	<b>6.2</b>	<b>9,835,989</b>	<b>4.8</b>	<b>3,006,053</b>	<b>30.6</b>
II.固定資産						
1.有形固定資産						
建物	36,774,863		34,903,497		1,871,366	
構築物	178,506		167,427		11,079	
工具器具備品	20,197		8,224		11,972	
土地	39,387,204		35,863,182		3,524,022	
建設仮勘定	1,401,214		1,188,559		212,655	
信託建物	48,898,619		50,824,075		△ 1,925,455	
信託構築物	321,948		345,166		△ 23,217	
信託機械装置	546		564		△ 18	
信託工具器具備品	45,208		42,328		2,880	
信託土地	64,539,268		67,067,035		△ 2,527,767	
<b>有形固定資産合計</b>	<b>191,567,577</b>	<b>92.7</b>	<b>190,410,060</b>	<b>94.0</b>	<b>1,157,517</b>	<b>0.6</b>
2.無形固定資産						
借地権	1,214,497		1,214,497		-	
<b>無形固定資産合計</b>	<b>1,214,497</b>	<b>0.6</b>	<b>1,214,497</b>	<b>0.6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3.投資その他の資産						
長期前払費用	640,367		717,122		△ 76,755	
デリバティブ債権	174,313		292,528		△ 118,215	
敷金	600		600		-	
差入預託保証金	10,000		10,000		-	
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>825,280</b>	<b>0.4</b>	<b>1,020,251</b>	<b>0.5</b>	<b>△ 194,971</b>	<b>△ 19.1</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>193,607,356</b>	<b>93.7</b>	<b>192,644,809</b>	<b>95.1</b>	<b>962,546</b>	<b>0.5</b>
III.繰延資産						
創業費	13,248		19,873		△ 6,624	
投資法人債発行費	173,720		166,866		6,854	
<b>繰延資産合計</b>	<b>186,969</b>	<b>0.1</b>	<b>186,740</b>	<b>0.1</b>	<b>229</b>	<b>0.1</b>
<b>資産合計</b>	<b>206,636,368</b>	<b>100.0</b>	<b>202,667,539</b>	<b>100.0</b>	<b>3,968,829</b>	<b>2.0</b>

## 固定資産

### ■ 建物・土地及び信託建物・信託土地

第6期 取得物件	3物件(総額5,380百万円)
第6期 売却物件	5物件(2006年5月31日 現在の簿価総額3,870百万円)

## 繰延資産

### ■ 投資法人債発行費

第6回無担保投資法人債120億円の発行に伴うもの

(ご参考)

当期償却額	47,677千円
未償却残高	173,720千円

# 貸借対照表(負債の部・純資産の部)

(単位:千円)

	当期(第6期)		前期(第5期)		増減	
	2006年11月30日現在		2006年5月31日現在		金額	前期比
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	金額	前期比
<b>(負債の部)</b>						
I. 流動負債						
営業未払金	245,668		102,718		142,949	
短期借入金	3,200,000		13,250,000		△ 10,050,000	
一年以内返済予定長期借入金	11,500,000		11,500,000		-	
未払金	34,634		57,554		△ 22,920	
未払費用	532,801		507,430		25,371	
未払法人税等	2,664		4,000		△ 1,335	
前受金	16,984		9,534		7,449	
その他の流動負債	288		257		31	
<b>流動負債合計</b>	<b>15,533,042</b>	<b>7.5</b>	<b>25,431,496</b>	<b>12.5</b>	<b>△ 9,898,543</b>	<b>△ 38.9</b>
II. 固定負債						
投資法人債	57,000,000		45,000,000		12,000,000	
長期借入金	23,400,000		21,500,000		1,900,000	
繰延税金負債	69,488		118,127		48,638	
預り敷金保証金	822,664		712,175		110,488	
信託預り敷金保証金	1,441,181		1,490,288		△ 49,107	
その他の固定負債	10,270		10,270		-	
<b>固定負債合計</b>	<b>82,743,605</b>	<b>40.1</b>	<b>68,830,861</b>	<b>34.0</b>	<b>13,921,743</b>	<b>20.2</b>
<b>負債合計</b>	<b>98,276,647</b>	<b>47.6</b>	<b>94,262,357</b>	<b>46.5</b>	<b>4,014,289</b>	<b>4.3</b>
<b>(純資産の部)</b>						
I. 投資主資本						
1. 出資総額	105,593,101		105,593,101		-	
2. 剰余金						
当期未処分利益	2,658,807		2,629,204		29,602	
投資主資本合計	108,251,909	52.3	108,222,306	53.4	29,602	-
II. 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	107,812		182,874		△ 75,062	
評価・換算差額等合計	107,812	0.1	182,874	0.1	△ 75,062	△ 41.0
<b>純資産合計</b>	<b>108,359,721</b>	<b>52.4</b>	<b>108,405,181</b>	<b>53.5</b>	<b>△ 45,459</b>	<b>-</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>206,636,368</b>	<b>100.0</b>	<b>202,667,539</b>	<b>100.0</b>	<b>3,968,829</b>	<b>2.0</b>

## 流動負債

### ■ 短期借入金期末残高

当期末 合計2行より総額32億円

前期末 合計7行より総額132億円

### ■ 短期借入金の期限前弁済132億円

### ■ 一年以内返済予定長期借入金 期末残高

当期末 合計9行より総額115億円

前期末 合計9行より総額115億円

## 固定負債

### ■ 投資法人債

第6回投資法人債の発行による資金調達を実施  
120億円  
(総額570億円)

### ■ 長期借入金期末残高

当期末 合計11行より総額234億円

前期末 合計9行より総額215億円

# 損益計算書

(単位:千円)

	当期(第6期)		前期(第5期)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
1.営業収益						
不動産賃貸事業収入	5,493,619		5,178,077			
不動産等売却益	849,734	100.0	638,477	100.0	526,799	9.1
2.営業費用						
不動産賃貸事業費用	2,329,468		2,103,205			
資産運用報酬	447,368		422,437			
資産保管手数料	22,703		19,665			
一般事務委託手数料	62,551		59,016			
役員報酬	3,600		3,000			
弁護士手数料	25,333		19,366			
会計監査人報酬	19,150		18,500			
貸倒引当金繰入	2,237		3,824			
貸倒損失	-		775			
その他の営業費用	148,406	48.3	113,144	47.5	297,884	10.8
<b>営業利益</b>	<b>3,282,533</b>	<b>51.7</b>	<b>3,053,618</b>	<b>52.5</b>	<b>228,915</b>	<b>7.5</b>
3.営業外収益						
受取利息	1,166		63			
雑収入	70,353	1.1	175,667	3.0	△ 104,210	△ 59.3
4.営業外費用						
支払利息	242,201		218,933			
融資関連費用	85,543		75,195			
投資法人債利息	274,933		204,868			
投資法人債発行費償却	47,677		38,702			
新投資口発行費	-		33,623			
創業費償却	6,624		6,624			
その他営業外費用	36,199	10.9	22,866	10.3	92,365	15.4
<b>経常利益</b>	<b>2,660,874</b>	<b>41.9</b>	<b>2,628,535</b>	<b>45.2</b>	<b>32,339</b>	<b>1.2</b>
5.特別利益						
保険差益	-	0.0	2,534	0.0	△ 2,534	△ 100.0
<b>税引前当期純利益</b>	<b>2,660,874</b>		<b>2,631,069</b>	<b>45.2</b>	<b>29,805</b>	<b>1.1</b>
法人税、住民税及び事業税	2,897		4,011			
法人税等調整額	△ 775		△ 2,081	0.0	192	9.9
<b>当期純利益</b>	<b>2,658,752</b>	<b>41.9</b>	<b>2,629,139</b>	<b>45.2</b>	<b>29,613</b>	<b>1.1</b>
前期繰越利益	54		65		△ 11	
<b>当期末処分利益</b>	<b>2,658,807</b>		<b>2,629,204</b>		<b>29,602</b>	

## 営業収益

### ■ 不動産賃貸事業収入

当期末107物件による収益寄与  
(ご参考・前期(第5期)109物件)

### ■ 不動産等売却益

(括弧内は費用控除後の利益の純額)

フレスカ代々木上原(84,416千円)

Jステージ南浦和(174,001千円)

アルス新大塚(139,451千円)

メゾン柏(240,328千円)

モノア岡本(211,536千円)

## 営業費用

### ■ 公租公課

2006年1月1日以降の取得物件にかかる固定資産税・都市計画税精算分については取得原価に算入(費用化せず)

### ■ 資産運用報酬

運用報酬1及び2のみ

取得報酬は取得原価に算入、譲渡報酬は売却益から控除

当期	447,368千円
----	-----------

前期	422,437千円
----	-----------

## 営業外収益

### ■ うち 還付消費税収益 61,700千円

(税込処理による取得原価算入分消費税)

# キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第6期	第5期
<b>I. 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,660,874	2,631,069
減価償却費	1,106,870	1,051,500
貸倒損失	—	775
長期前払費用償却額	79,255	75,701
創業費償却額	6,624	6,624
投資法人債発行費償却	47,677	38,702
受取利息	△ 1,166	△ 63
支払利息	517,134	423,802
保険差益	—	△ 2,534
貸倒引当金の増加・減少額	1,657	3,062
営業未収入金の増加・減少額	△ 30,897	△ 43,547
未収入金の増加・減少額	△ 3,228	68,176
未収消費税等の増加・減少額	68,260	43,471
営業未払金の増加・減少額	142,949	△ 9,983
未払金の増加・減少額	△ 22,473	21,152
未払費用の増加・減少額	8,817	60,746
前受金の増加・減少額	7,449	△ 181,385
信託有形固定資産の売却による減少額	3,862,986	4,004,416
長期前払費用の支払額	△ 6,744	△ 56,667
その他	9,615	△ 17,851
<b>小計</b>	<b>8,455,662</b>	<b>8,117,168</b>
利息の受取額	1,166	63
利息の支払額	△ 497,119	△ 361,449
保険金の受取額	4,244	7,048
法人税等の支払額	△ 4,233	△ 4,300
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>7,959,722</b>	<b>7,758,530</b>
<b>II. 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△ 6,074,300	△ 24,268,854
信託有形固定資産の取得による支出	△ 64,688	△ 9,340,460
預り敷金保証金の収入	110,488	150,407
信託預り敷金保証金の収入	△ 49,107	△ 55,598
その他	—	△ 600
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 6,077,606</b>	<b>△ 33,515,105</b>
<b>III. 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	3,200,000	—
短期借入金の返済による支出	△ 13,250,000	△ 9,180,000
長期借入金の借入による収入	2,600,000	—
長期借入金の返済による支出	△ 700,000	—
投資口の発行による収入	—	22,622,533
投資法人債の発行による収入	11,945,468	14,924,242
分配金の支払額	△ 2,626,937	△ 2,018,275
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,168,531</b>	<b>26,348,500</b>
<b>IV. 現金及び現金同等物の増加額</b>	<b>3,050,646</b>	<b>591,925</b>
<b>V. 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>9,413,758</b>	<b>8,821,833</b>
<b>VI. 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>12,464,405</b>	<b>9,413,758</b>

## 金銭の分配に係る計算書

科目	当期(第6期)	前期(第5期)
当期未処分利益(千円)	2,658,807	2,629,204
分配金の額(千円)	2,658,665	2,629,149
投資口1口当たりの分配金の額	14,232円	14,074円
次期繰越利益(千円)	141	54

## 参考指標

項目		当期(第6期)	前期(第5期)
当期資本的支出額	百万円	126	45
賃貸NOI(Net Operating Income) (注1)	百万円	4,271	4,126
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注2)	円	16,323	16,932
FFO(Funds from Operation)倍率 (注3)	倍	19.6	17.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)	倍	8.3	9.7
金利償却前当期純利益	百万円	4,282	4,104
有利子負債額	百万円	95,100	91,250
期末総資産有利子負債比率 (注5)	%	46.0	45.0
1口当たり純資産額	円	580,056	580,300

(注1) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注2) 1口当たりFFO=FFO(=当期純利益+当期減価償却費+その他償却費-不動産売却益)/期末発行済投資口数(小数点以下を切り捨てて記載しています。)

(注3) 第5期: FFO倍率=2006年5月末投資口価格(592,000円)/年換算後1口当たりFFO  
第6期: FFO倍率=2006年11月末投資口価格(639,000円)/年換算後1口当たりFFO  
(FFO倍率は小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(注4) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益/支払利息(投資法人債利息を含む)

(注5) 期末総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

## Section III

# 今後の運用戦略

---



**NIPPON  
RESIDENTIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION**



**PACIFIC  
INVESTMENT  
ADVISORS  
CORPORATION**

# マーケット認識と今後の対応

## マーケット認識

### 賃貸住宅市場

- 都心回帰傾向が継続、都心主要エリアの優良賃貸住宅供給量は増加も、住宅ストックにおける割合は未だ限定的
- 海外企業進出によるハイクラス物件需要並びに国内企業の福利厚生資産整理・採用再開により寮・社宅需要が上昇
- 開発用地価格並びにローン金利上昇を背景に分譲マンション取得にかかる負担は増加傾向  
→供給増加エリアでは競争激化も、中期的には需給堅調、都心主要エリア中心に賃料上昇例も出現

### 不動産売買市場

- コンプライアンスの徹底、資金調達の影響により主要プレーヤーに変化、優良物件の取得競争は継続
- 分譲住宅の販売好調から、販売用・開発用地需要が増加
- 私募ファンドは優良物件をホールド、相対的にクオリティの低い物件を市場に放出する傾向
- 都心部では開発用地取引も一巡、国有地の再開発に期待  
→スポンサー、ディベロッパーとのパイプライン活用が重要

### 金融市場

- 短期金利上昇及び不安定な長期金利動向
- 資産内容やデューデリジェンスに対する投資家評価の厳格化
- 上場REIT増加による競争激化  
→銘柄間の資金調達コスト、資金調達自由度の格差拡大

## 今後の課題と対応

### 外部成長

#### ポートフォリオの収益ポテンシャル向上

- 競争力の高い物件を中心としたポートフォリオの構築
- 広範囲な取得パイプラインの活用と開発案件への取り組み
- オペレーショナルアセットへの取り組みによる収益力向上
- トータルライフサポートの展開(シニア向け住宅への投資)

### 内部成長

#### ポートフォリオ・ネットワークを活用したNOIの向上

- データベースを活用した稼働並びに賃料上昇対策の実施
- リノベーション等による物件競争力の維持・向上
- スケールメリットを活用したコスト効率化の実現
- ブランド力強化によるテナント満足度の向上と囲い込み

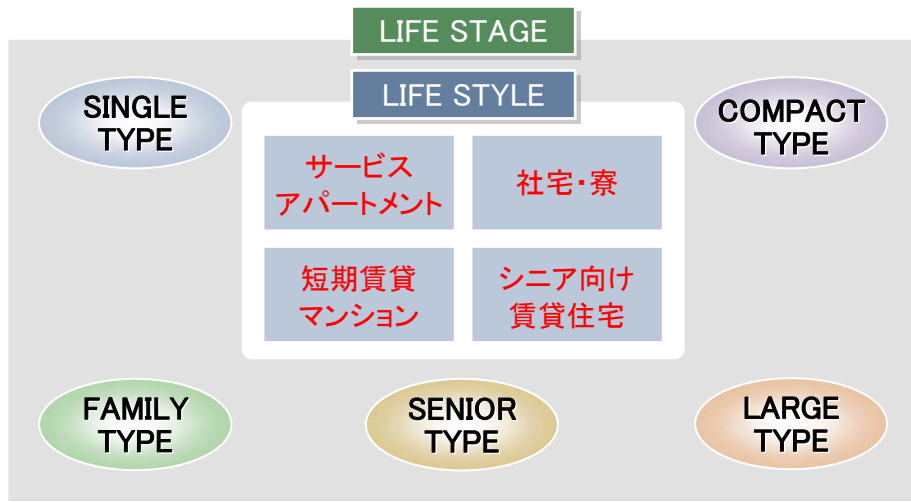
### 財務・管理運営

#### NRIリスクプレミアムの低減

- 安定収益向上を主眼とした成長戦略
- 調達コストを抑制しつつ金利上昇リスクをヘッジ
- 借入れ残存期間の分散及び資金調達先・手法の拡充
- コンプライアンス並びにリスク管理の徹底
- 透明性の高い情報開示



# ポートフォリオ戦略<トータルライフサポートの推進>



タイプ	ラージタイプ					
					シニアタイプ	
			ファミリータイプ			
		コンパクトタイプ			コンパクトタイプ	
	シングル					
ライフステージ	アーリーシングル	ミッドシングル	ダブルインカム	ファミリー	エンプティネスターズ	シニア
典型的な年齢層	20歳代前半	20歳代後半以降	20歳代後半～30歳代	30歳～50歳代	60歳代前後	60歳代半ば以降
イベント等	学生生活、就職	転職、転勤	結婚、家族形成	出産、子供の進学、就職	定年退職、子供の独立	年金受給、老後生活

## 1. サービスアパートメント

【運用事例】 PT六本木、PR高輪

【必要条件】 都心部で、主要オフィスエリアに近接するエリアに立地し、高い建物クオリティと最寄り駅への近接性を備える物件

## 2. 短期賃貸マンション

【運用事例】 PL永田町、PL早稲田西、PR神田岩本町など

【必要条件】 都心部及びその周縁エリアに立地し、最寄り駅への近接性を備える物件。与信力の高いマンスリーマンション業者と提携

## 3. 社宅・寮

【運用事例】 PR三宮東、PL横濱関内など

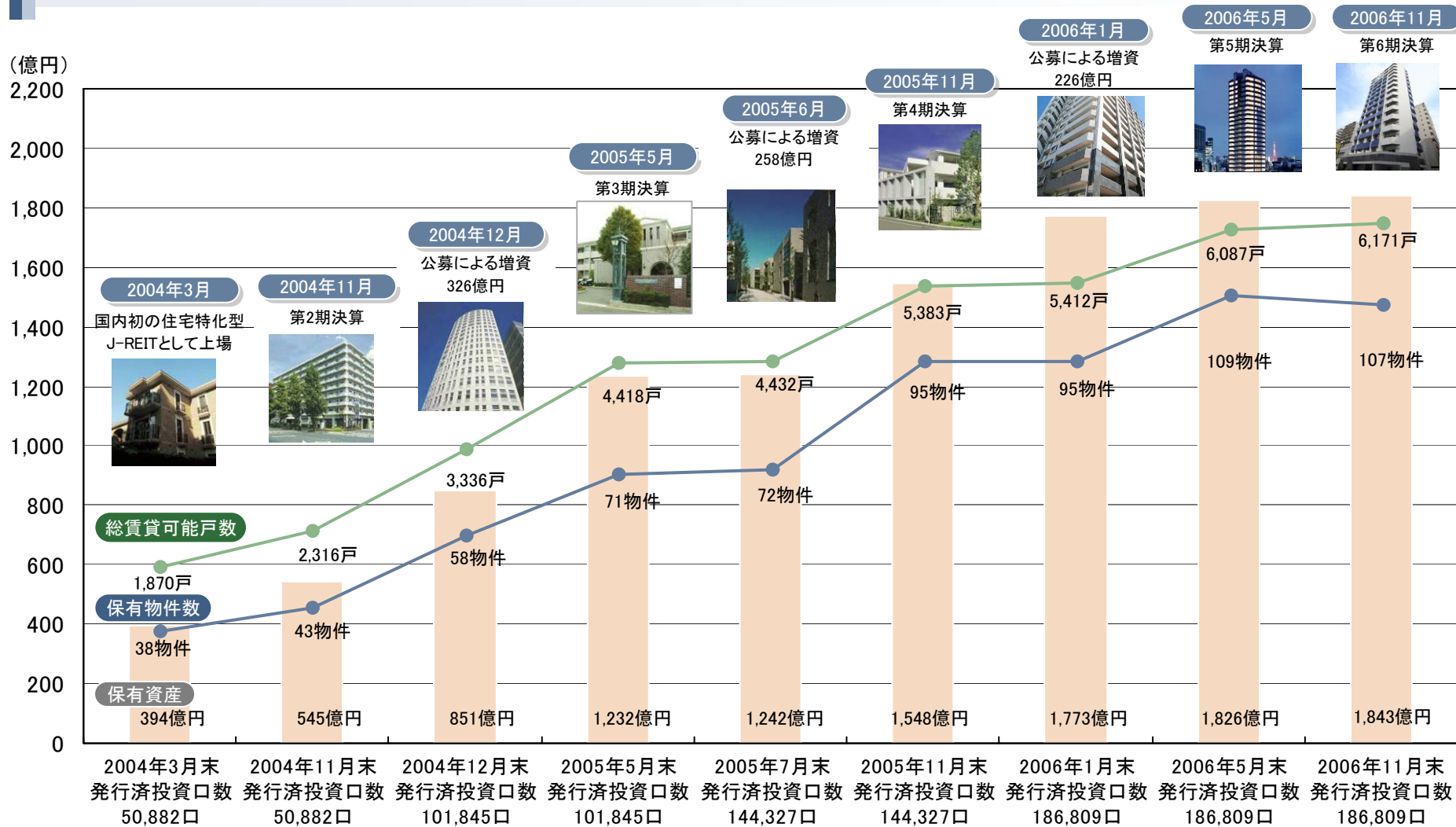
【必要条件】 都心部の周縁エリアのうち、主要オフィスエリアへの交通利便性に優れた沿線、ないし政令指定都市等におけるターミナル駅周辺に立地する物件

## 4. シニア向け住宅

【運用事例】 ライフ&シニアハウス港北2(予定)

【必要条件】 首都圏、地方中核都市等の良好な周辺環境を有する高齢者仕様の物件で、コミュニティ施設を併設。優れた事業計画及び与信力を有するオペレーターと提携

# ポートフォリオ戦略



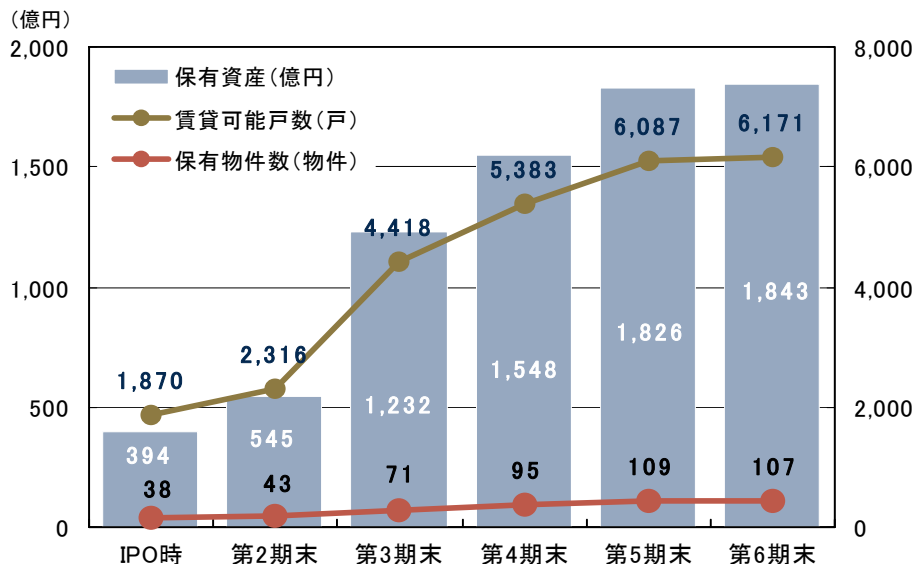
ポートフォリオ・ネットワークの活用へ

上場、ポートフォリオの拡大

ポートフォリオ・クオリティの向上

# ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

## ポートフォリオの成長

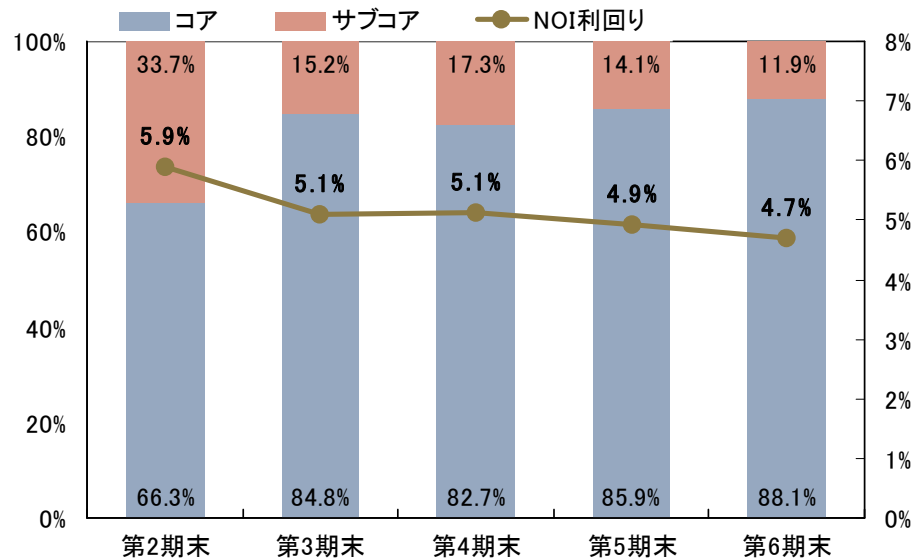


## 期末算定評価に基づくポートフォリオ利回り

取得期	取得価格 (百万円)	鑑定			実績	
		期末算定 価格 (百万円)	加重平均 NOI利回り	期末算定 前提 稼働率	加重平均 NOI利回り	第6期 平均 稼働率
第2期取得	44,206	46,621	5.7%	94.6%	5.1%	91.9%
第3期取得	69,308	70,572	5.2%	93.9%	5.1%	95.8%
第4期取得	33,647	33,766	5.3%	94.7%	4.6%	92.4%
第5期取得	31,760	32,058	5.2%	94.3%	3.6%	75.1%
第6期取得	5,380	5,390	4.9%	95.4%	0.4%	43.8%
第6期末保有	184,303	188,407	5.3%	94.4%	4.7%	90.0%

(注) 利回りは取得価格ベースで加重平均  
稼働率は面積ベースで加重平均

## ポートフォリオ構成およびNOI利回りの推移



## パフォーマンス下位物件

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期中平均 稼働率	鑑定-実績 NOI差額 (百万円)
L-8	パシフィックタワー六本木	8,456	51.2%	-119
F-17	パシフィックレジデンス泉	4,400	53.3%	-70
S-45	ピアネッタ汐留	2,782	51.1%	-34
C-27	パシフィックリビュー長者丸	3,338	82.0%	-24
C-31	メロディハイム新大阪	956	81.2%	-22

(注) 鑑定NOIと実績NOIとの差額の大きい物件のうち、本投資法人による取得後7ヶ月以上経過した物件を下位から表示しています。

# ポートフォリオ戦略 <開発案件への投資～未稼働物件のリースアップ～>

## 競争力あるコアアセット組入れによる ポートフォリオ・クオリティの向上

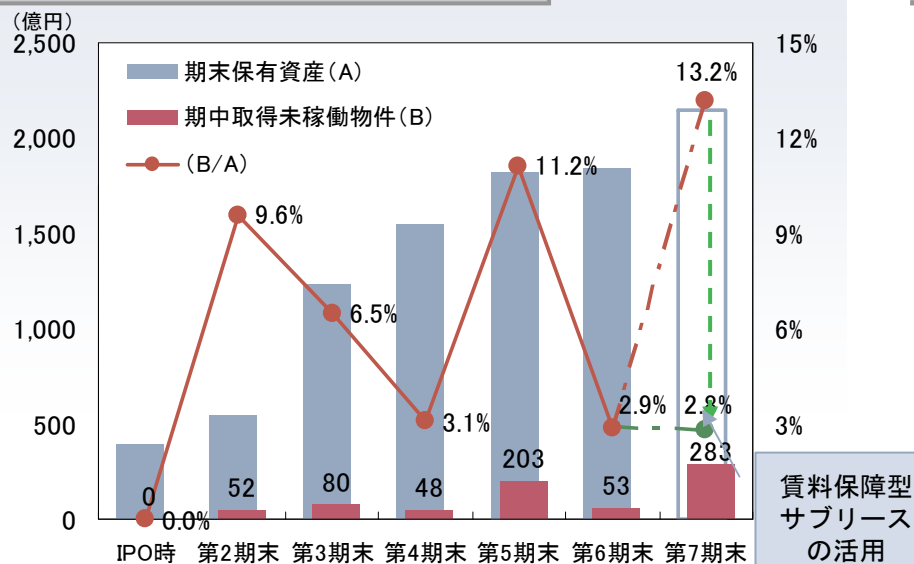
開発段階からのディベロッパーとの協働により、  
中長期運用並びにマーケット需要を考慮した  
プラン、デザイン、NRI仕様書に基づく仕様を設定

競合分析並びに自社物件の賃貸情報データによる  
市場動向分析に基づくリースアップ計画を立案・実行  
することにより物件ポテンシャルの早期実現

## 第7期取得予定の未稼働物件一覧

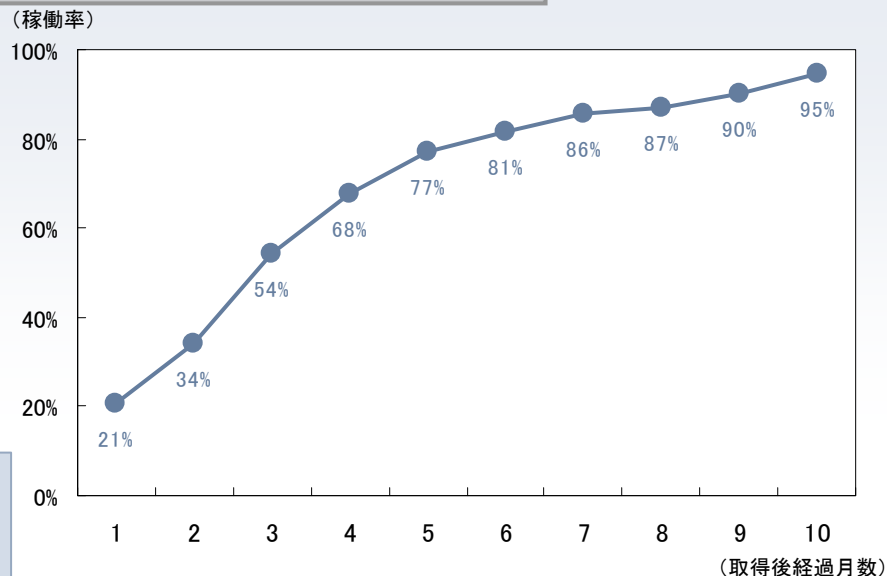
物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能 戸数(予定)	NOI 利回り	リース方法
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	14,507	356	5.5%	賃料保証
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	5,380	132	5.1%	賃料保証
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	2,436	39	4.8%	賃料保証
S-54	パシフィックレジデンス上落合	1,332	70	5.1%	パススルー
C-39	パシフィックレジデンス北三条	1,261	100	6.0%	パススルー
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	1,186	16	6.1%	パススルー
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条	1,284	56	4.8%	パススルー
F-21	パシフィックレジデンス徳川	975	27	5.7%	パススルー
小計		28,363	796	5.3%	

## 未稼働物件の取得割合



(注) 第7期は06年12月末の開示済みデータに基づき作成

## 未稼働物件のリースアップ実績



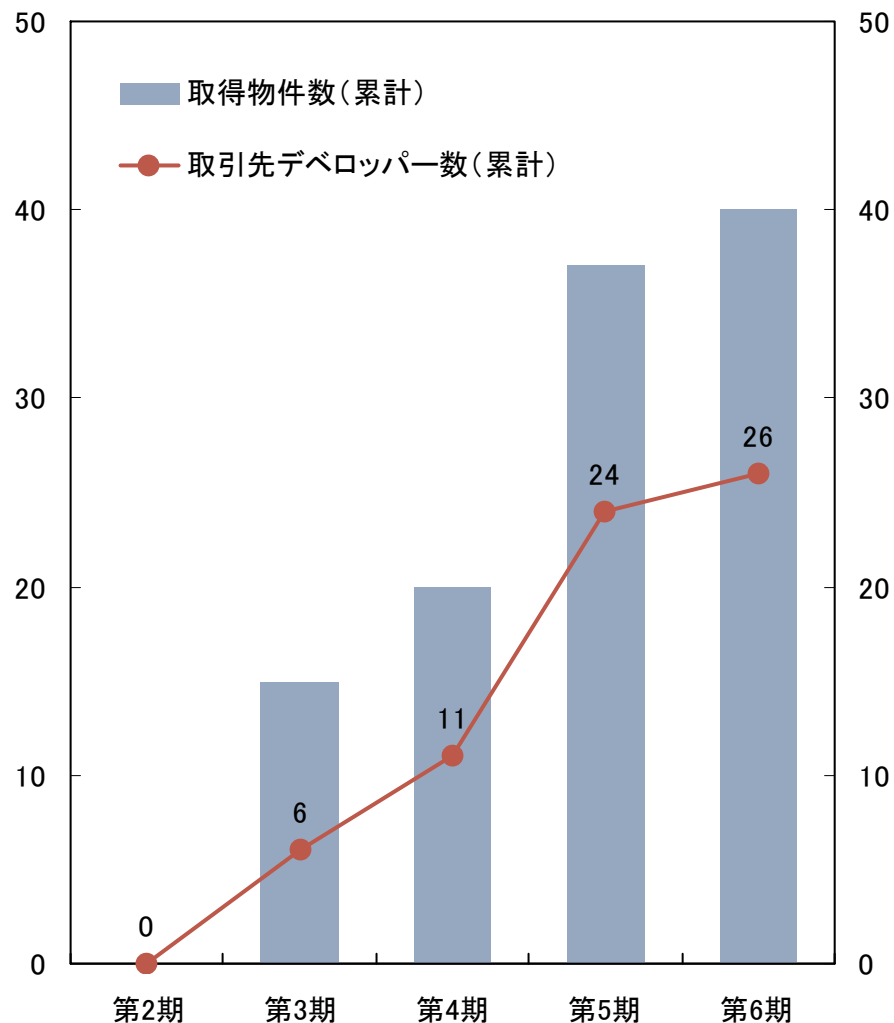
(注) 第6期までに未稼働で取得した20物件の面積稼働率を平均

# 豊富なパイプラインと取得実績

## デベロッパーからの取得物件

デベロッパー	取得物件
東京建物	アパートメンツ西麻布 他1物件
セコムホームライフ	PT六本木
大京	PR白壁東 他1物件
清水建設	PR芝浦
青山メインランド	PR東麻布 他2物件
住友不動産	PR代官山 他1物件
小田急不動産	PR市ヶ谷 他1物件
新日本建設	PT乃木坂
トータルハウジング	ストーリーア三軒茶屋
ジョイントコーポレーション	ウインザーハウス広尾 他1物件
三菱地所	パークハビオ京橋
ニチモ	PR東品川
双日都市開発	PR三宮東
日本綜合地所	PL神田東
ゴールドクレスト	PR神田岩本町
鹿島建設	PR赤坂Ⅱ
野村不動産	LUKE
オリックス	PR吉祥寺
丸紅	PR築地
フージャースコーポレーション	PR赤坂Ⅰ
東急不動産	PL韮公園
三井不動産レジデンシャル	PR月島Ⅰ
ゼファー	PL横濱関内 他8物件

## 取引先デベロッパー数の推移



# ポートフォリオ戦略 < 物件売却に対する考えとその実績 >

サブコアアセットを中心に物件の入替えを推進し、賃貸住宅市場の変化に対応

パシフィックマネジメント株式会社の  
ネットワーク・ノウハウの最大限の活用

賃貸住宅の特性である  
相対的な流動性の高さ

ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上

(単位:千円)

期	第3期		第4期		第5期				第6期				
①物件名	ヴェール 小日向	マノア 鷺沼	C.F. 上本郷	ワコーレ 東日暮里	ヴェール 喜久井町	ポーン 宇治 I・II	C.M. 鶴見	西荻窪 U.H.	Jステージ 南浦和	メゾン 柏	F.代々木 上原II	アルス 新大塚	マノア 岡本
②売却価格	345,475	450,000	1,430,000	1,170,000	636,000	1,502,000	1,308,000	1,360,000	932,000	1,167,000	651,000	1,323,000	825,000
③取得価格	273,000	346,000	1,140,000	972,000	520,000	1,260,000	1,050,000	1,050,000	700,000	840,000	524,000	1,117,000	590,000
④帳簿価格	285,810	359,643	1,174,962	987,045	534,561	1,281,899	1,084,132	1,103,823	709,864	879,490	539,994	1,129,346	604,290
⑤鑑定評価額	291,000	367,000	966,000	1,020,000	564,000	1,240,000	1,160,000	1,190,000	664,000	981,000	575,000	1,220,000	649,000
⑥売却益	45,715	72,690	138,070	131,705	75,419	154,431	169,729	238,897	174,001	240,328	84,416	139,451	211,536
⑦(⑥/③)	17%	21%	12%	14%	15%	12%	16%	23%	25%	29%	16%	12%	36%

(注)帳簿価格 : 第3期、第4期、第5期、第6期のいずれも売却時点の帳簿価格を記載。

鑑定評価額 : 第3期は2004年11月30日時点、第4期は2005年5月31日時点、第5期は2005年11月30日時点、第6期は2006年5月31日時点の鑑定評価額に基づきそれぞれ記載。但し、マノア岡本については2006年11月1日時点の鑑定評価額に基づき記載。

# オペレーショナルアセットへの取り組み I パシフィックタワー六本木

- 好立地、ハイグレード仕様を最大限に活用し、約3分の1をサービス・アパートメント住戸に変更
- 当初想定を上回る賃料水準によるリーシング

## 募集計画

賃料単価40%増、NOI利回り5.1%を企図し募集開始

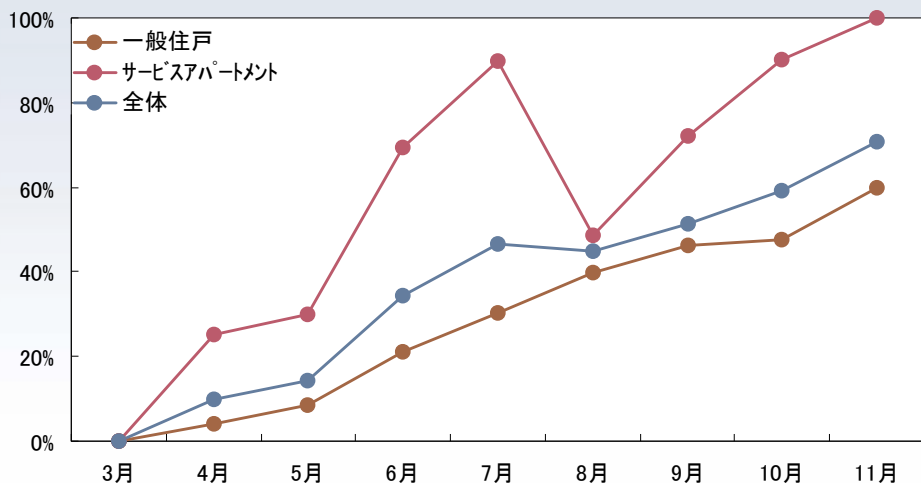
### 募集開始

## 実績

賃料単価45%増によるリーシング

うち サービスアパートメント部分 73%増  
一般賃貸住戸部分 27%増

面積稼働率の推移(3月～11月)



## サービス・アパートメント・サービス内容

フロント・サービス	コンシェルジュによる取り次ぎ。バイリンガルサポートを実施(朝6:30～夜9:30) ・DVD及びペーパーパック無料レンタル ・ランドリー代行・タクシー手配・病院案内 ・新聞取り次ぎ・バゲッジクレーム他
ビジネス・サービス	・カラーコピー・サービス ・ファクシミリ・サービス他
クリーニング・サービス	ルームクリーニング及びリネン交換
その他	フィットネスルーム、無料インターネット接続

# オペレーショナルアセットへの取り組みⅡ L&S港北2

## 本案件の特徴

- 好立地、高稼働の自立型介護施設の取得により  
トータルライフサポートの展開へ
- 生活科学運営をオペレーターとした施設運営
- シニア向け住宅事業特有のリスクを回避する  
スキームを構築



物件名	SE-1 ライフ&シニアハウス港北2
所在地	横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番地7
取得予定価格	1,950百万円（還元利回り:6.2%）

## オペレーターの特徴

24年間にわたる施設運営実績

有料老人ホーム業界内のプレゼンス(2005年売上高第4位)

順位	社名	部門売上高 (百万円)
1	メッセージ	12,862
2	ライフコミュニケーション	12,847
3	ハーフ・センチュリー・モア	12,764
4	生活科学運営	5,275
5	ワタミの介護	4,391
6	コムスン	4,243

※出典: 日経流通新聞 2006年11月15日版

NPOを主体とした独自のネットワーク

都市再生機構との豊富な共同開発事業実績



ライフ&シニアハウス  
川口リボンシティ



# オペレーショナルアセットへの取り組み II L&S港北2

- シニア向け住宅事業特有のリスクを回避するスキームを構築
- 新たなプログラムを展開してトータルライフサポートを推進

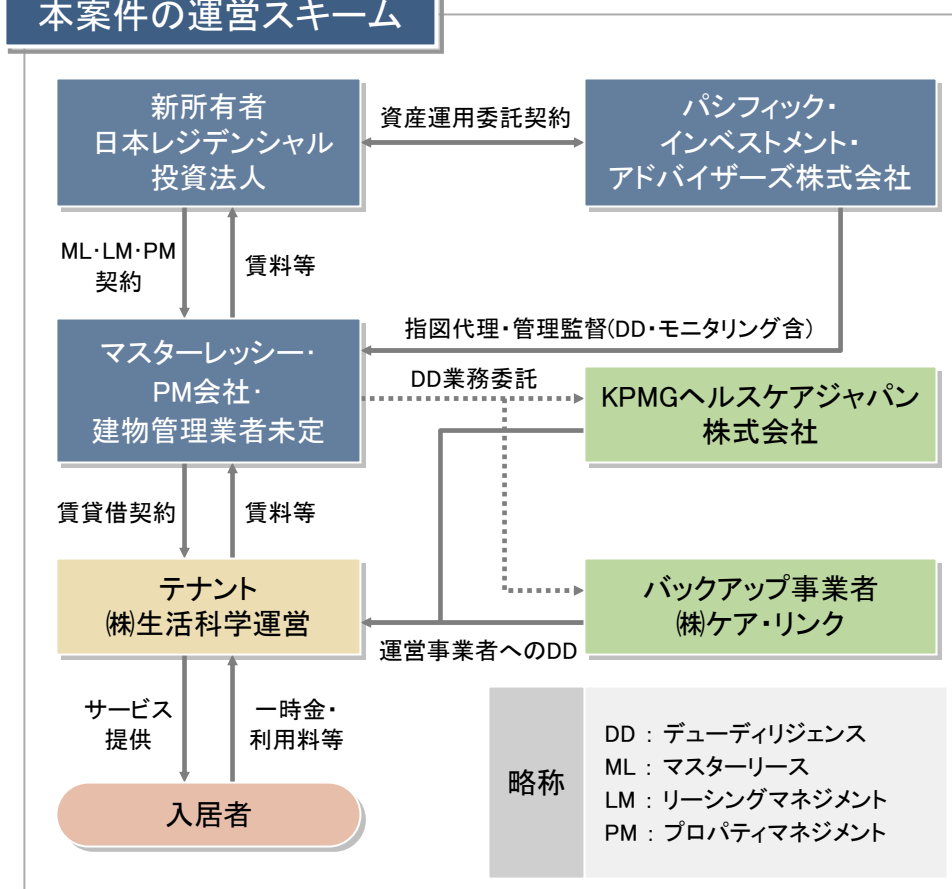
## シニア向け住宅事業特有のリスク

- 介護報酬等に関する法規制変更リスク
- 施設運営における過誤リスク
- 入居者退去後の再募集にかかる施設競争力の低下
- 入居時一時金にかかるリスク

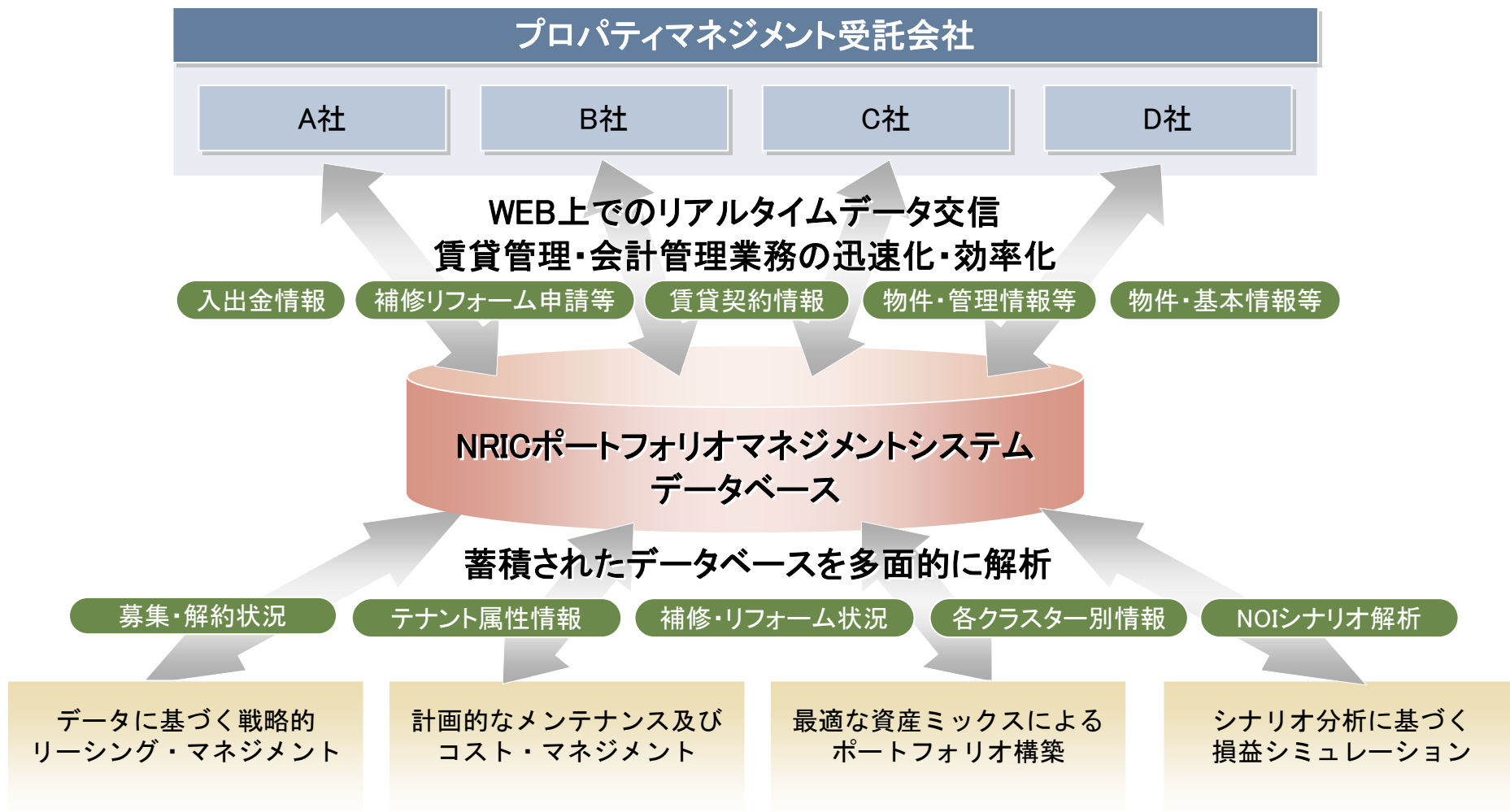
## リスクマネジメント

- 業界大手の生活科学運営への施設運営委託により施設運営リスクを低減
- オペレーターの事業環境、運営状況、財務のモニタリングにより施設運営リスクを低減
- バックアップオペレーターの設置によりオペレーターへの依存リスクを低減
- 計画的なメンテナンスにより施設老朽化に伴う競争力の低下

## 本案件の運営スキーム



# データベース・ポートフォリオ・マネジメント



# 新規契約賃料動向

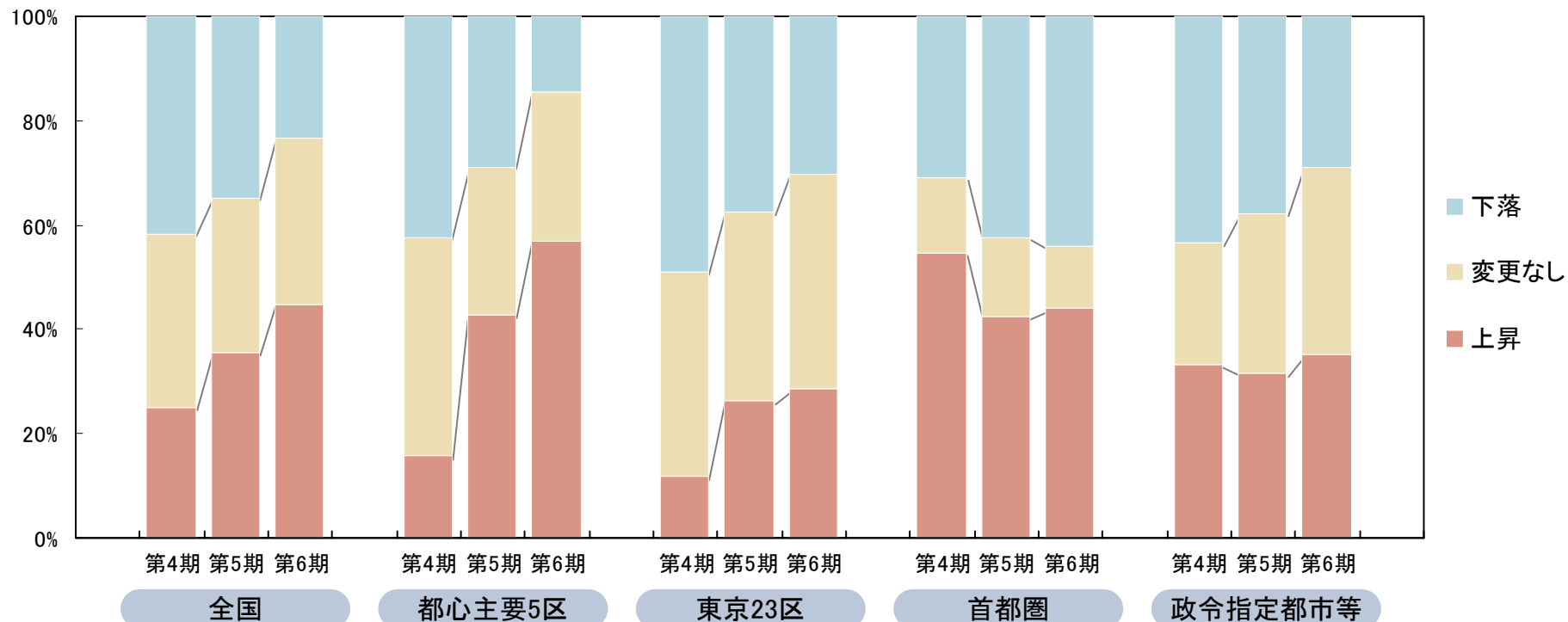
## 第6期の取り組み

東京都心部中心に新規契約時の賃料上昇策を実施  
 → 特定ゾーン並びに高競争力物件を中心に新契約賃料が上昇  
 (都心主要5区: 増額契約件数の大幅増、新契約賃料+1.9%増)

## 第7期以降の取り組み

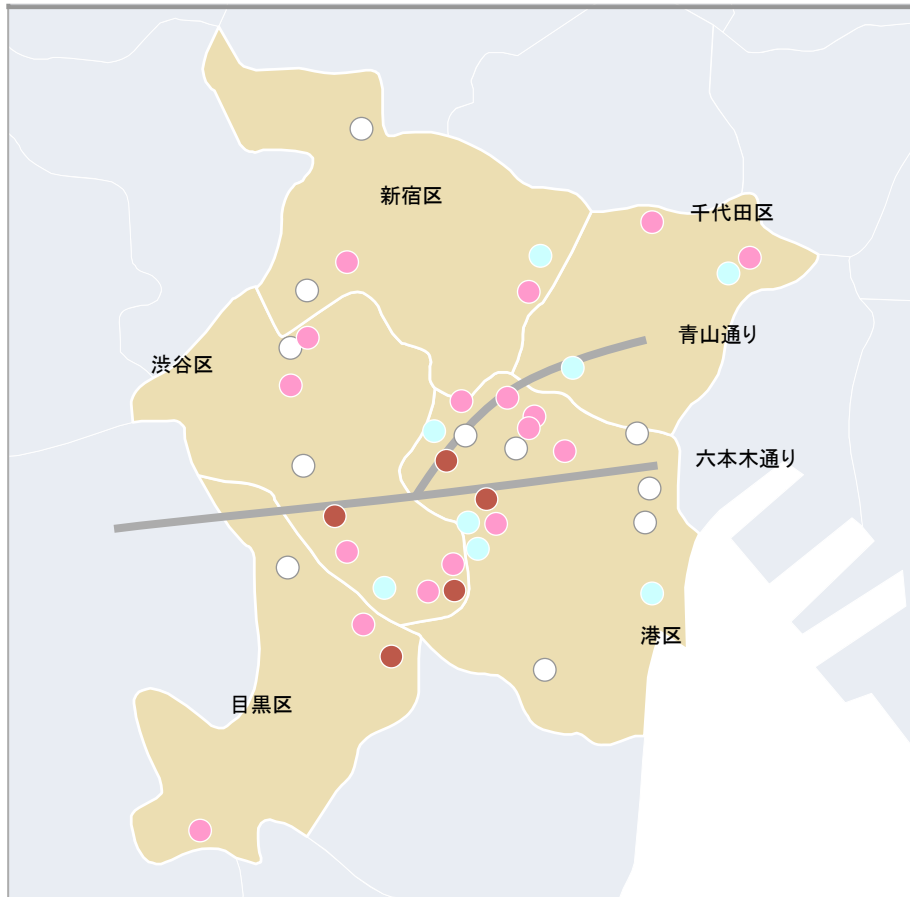
- 賃料上昇ゾーン物件
  - 新規賃料増額幅の拡大
  - 契約更新時の賃料増額改定へ
- 賃料上昇ゾーン周辺物件
  - 募集動向を勘案しつつ新規契約賃料増額

## 賃料の動向(新規賃貸契約件数ベース)



# 賃貸住宅マーケット動向(1) 都心主要5区

MAJOR 5 WARDS IN TOKYO(第6期)



MAJOR 5 WARDS IN TOKYO(第5期)



MAJOR 5 WARDS IN TOKYO(第4期)



○ 前契約との差額無し   ● 賃料下降物件   ● 賃料上昇物件   ● 賃料上昇物件(5%以上)

# 賃貸住宅マーケット動向(2) 東京23区



○ 前契約との差額無し   ● 賃料下降物件   ● 賃料上昇物件   ● 賃料上昇物件(5%以上)

# ゾーン区分別賃料動向(第6期)

ゾーン区分	番号	物件名称	差額率
六本木・麻布・赤坂	S-26	パシフィックレジデンス南麻布	-1.3%
	S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	2.6%
	C-13	パシフィックタワー乃木坂	2.7%
	C-14	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	3.4%
	C-15	アパートメンツ西麻布	2.6%
	C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	1.0%
	L-7	元麻布プレイス	10.5%
	L-8	パシフィックタワー六本木	0.0%
	L-14	ルート麻布十番	0.0%
恵比寿・広尾・代官山	S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	-2.6%
	S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	1.2%
	S-40	パシフィックレビュー広尾	8.1%
	C-19	パシフィックレジデンス代官山	1.3%
	F-1	パシフィックレジデンス桜丘	8.3%
	L-11	ウインザーハウス広尾	2.8%
表参道・原宿・青山	C-28	レアール南青山	15.2%
	L-12	SOHO北青山	-4.7%
	L-2	ベルウッド	-12.3%
目黒・白金・高輪	S-14	パシフィックレビュー白金台	0.0%
	S-28	パシフィックレジデンス目黒西	0.0%
	S-56	LUKE	4.7%
	C-24	パシフィックレジデンス高輪	0.0%
	C-27	パシフィックレビュー長者丸	-11.0%
L-4	目黒ヒルサイドコート	5.6%	
松涛・上原	S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	2.4%
	S-5	レオパレス宇田川町マンション	N/A
	L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	N/A
中目黒・自由が丘	C-3	パシフィックレビュー自由が丘	1.3%
	L-9	パシフィックレジデンス上目黒	N/A
新宿	S-3	グレンパーク参宮橋	1.5%
	S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	1.9%
	S-21	パシフィックレビュー新宿東	4.1%
	S-47	ZESTY代々木	0.0%
	S-48	ZESTY西新宿	0.0%

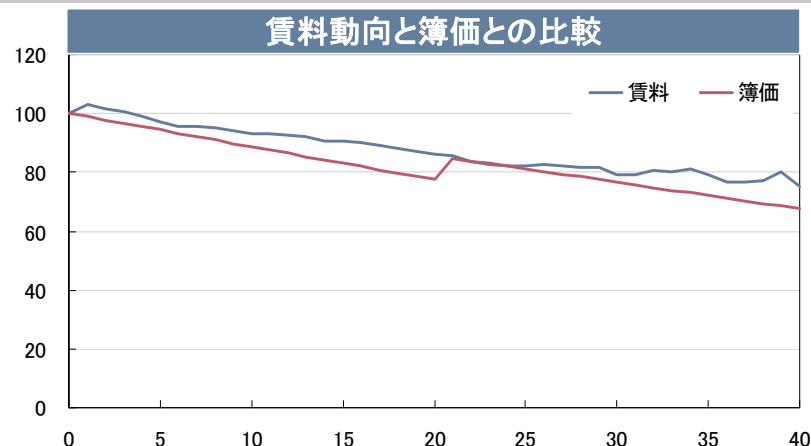
ゾーン区分	番号	物件名称	差額率
目白・高田馬場	S-38	パシフィックレビュー早稲田西	0.0%
	F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	N/A
	F-10	パシフィックレジデンス目白	-4.0%
四谷・番町・市ヶ谷	C-11	パシフィックレビュー永田町	-15.5%
	C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	0.7%
	L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	-8.2%
芝・浜松町	S-2	パシフィックレビュー芝大門	0.0%
	S-45	ピアネッタ汐留	0.0%
	S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	N/A
	C-34	パシフィックレジデンス東麻布	2.9%
ベイエリア	S-51	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	N/A
	S-55	パシフィックレジデンス東品川	N/A
	F-11	パシフィックレジデンス芝浦	-5.1%
日本橋・京橋	S-1	パシフィックレビュー新川	N/A
	S-17	パークハビオ京橋	N/A
	S-24	パシフィックレジデンス築地	0.5%
	S-31	パシフィックレビュー京橋	N/A
	S-35	パシフィックレビュー銀座東	N/A
	C-18	パシフィックレジデンス人形町	N/A
御茶ノ水・神田	F-3	パシフィックレジデンス新川	1.0%
	S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	0.2%
	S-34	メゾン後楽園	0.2%
	C-12	パシフィックレジデンス水道橋	1.5%
	C-30	パシフィックレビュー神田東	-3.3%
文京	C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	N/A
	C-2	パシフィックレジデンス千石	2.5%
	C-22	パシフィックレジデンス文京千石	0.0%

差額率の凡例

	5%以上上昇
	0%超5%未満上昇
	変更なし
	下落
	N/A 新契約なし

# リニューアル事例 目黒ヒルサイドコート

- 陳腐化した住宅設備を一新、空間構成を再構築することで新築のような佇まいへ
- 成約賃料11%アップ、周辺の築浅物件と同等の賃料水準を回復



出典：アトラクターズラボ

(注) 簿価は資産運用会社による追記

【簿価試算の前提】

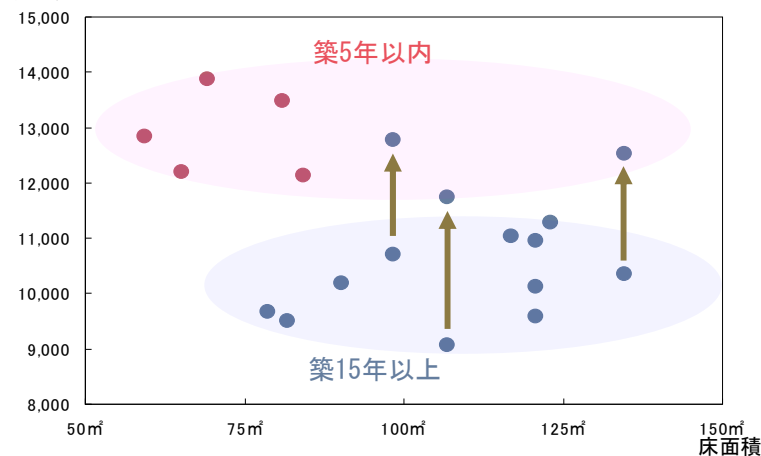
・初期投資額の内訳は、土地60%、建物30%、設備10%として試算

・建物は40年、設備は20年でそれぞれ償却。21年目に建物、設備の初期投資額の20%を再投資

リノベーション工事概要			
物件名	L-4 目黒ヒルサイドコート		
所在地	目黒区下目黒五丁目10番24号		
取得価格	1,000百万円	竣工年月	2001年2月
構造・階数	RC造・3階	賃貸可能戸数	18戸
対象住戸	104号室、301号室、305号室の3戸		
主な工事内容	リビングダイニングの間仕切りを変更、オープンキッチンを採用		

### 競合物件との賃料比較

賃料/坪 (円)

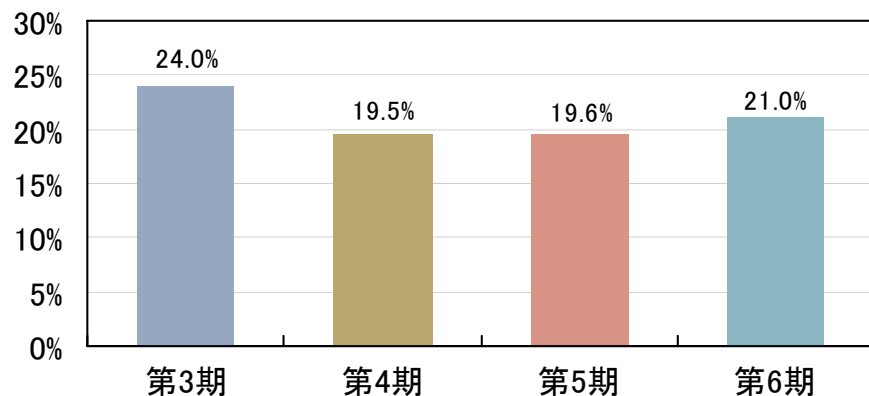


(注) 周辺の競合物件のうち、2LDK以上のユニットを抽出して比較しています。

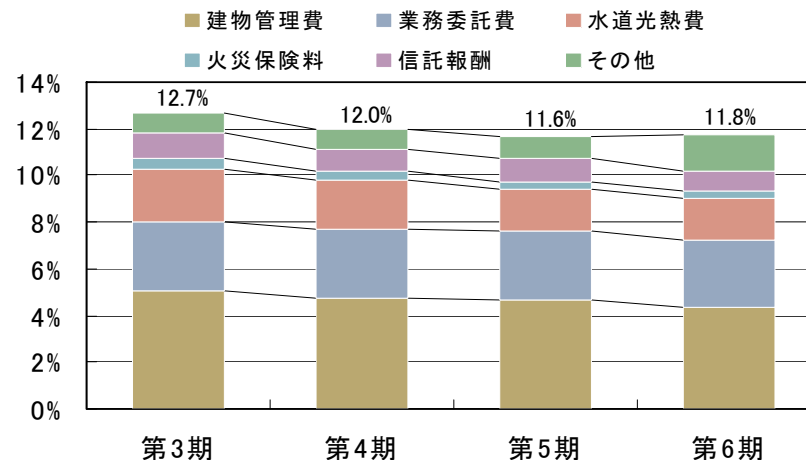
# スケールメリットを活用した物件管理コストの効率化

## 賃貸事業費用の推移（賃料・共益費に占める割合）

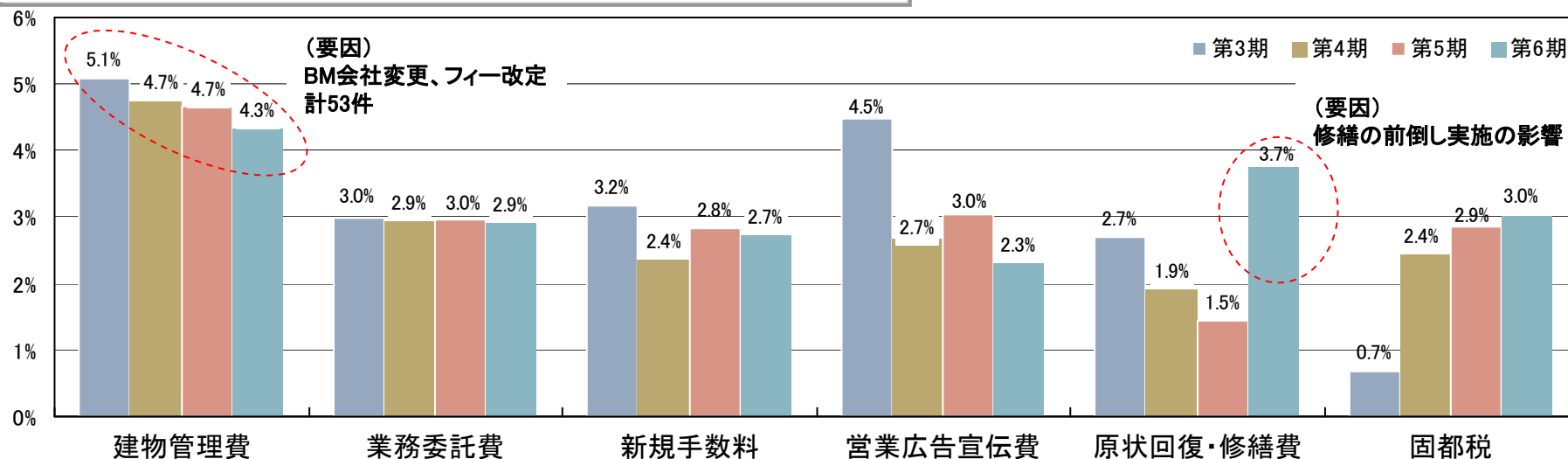
固都税を含まない



## 固定費の推移（賃料・共益費に占める割合）



## 賃貸事業費用（主要項目）の推移（賃料・共益費に占める割合）





# スポンサー・グループのサポート体制



## 外部成長をサポート

物件情報の提供

大型開発案件における協働

ウェアハウジング機能の提供

## 内部成長をサポート

コンストラクションマネジメントによる  
NRIC仕様の設定



NIPPON  
RESIDENTIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION



PACIFIC  
INVESTMENT  
ADVISORS  
CORPORATION



## 内部成長をサポート

専用リーシングサイトの提供

入居者専用サイトの提供

テナントプログラムサービスの提供

テナントアンケートの実施

都市再生機構が保有するみなとみらい地区の土地の定期借地権設定契約を締結、大和ハウス工業株式会社と共同で賃貸マンション開発に着手

「第5回国家公務員宿舎の移転・跡地利用に関する有識者会議」にて、J-REITを活用した宿舎利用を提案



所在地	横浜市西区みなとみらい
敷地面積	4,990.35㎡
延べ面積	29,823.45㎡(容積対象)
賃貸可能戸数	415戸(ほか店舗2区画)
間取り	Studio(38.98㎡)～3LDK(147.42㎡)
竣工予定時期	2008年7月末



高級賃貸マンション市場における「パシフィック」ブランドの浸透・強化策を推進しております。

## 1 「パシフィックレジデンス」ブランドによるリーシング

リーシングポータルサイト

<http://www.pacific-rent.com/>



## 2 各種テナントサービスの提供

入居者専用ホームページ



MOVING STYLEの提供



## 3 多様化するテナントニーズを踏まえた企画の提供

サービスアパートメント



ペット飼育



コンシェルジュ



ラウンジ



## 4 建物のクオリティにこだわった充実の仕様・設備

セキュリティ

防犯カメラ



玄関ドア



環境

シックハウス対策



快適

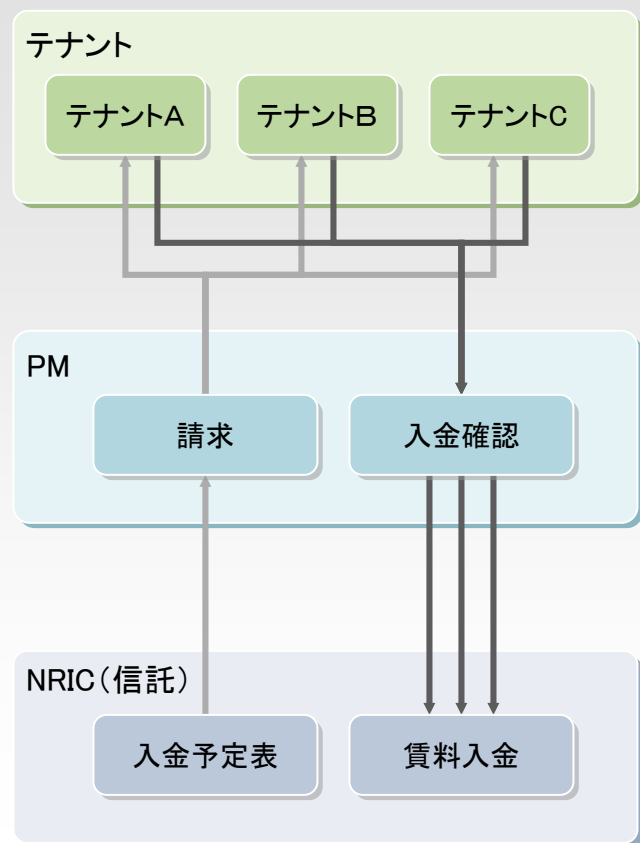
浴室乾燥機



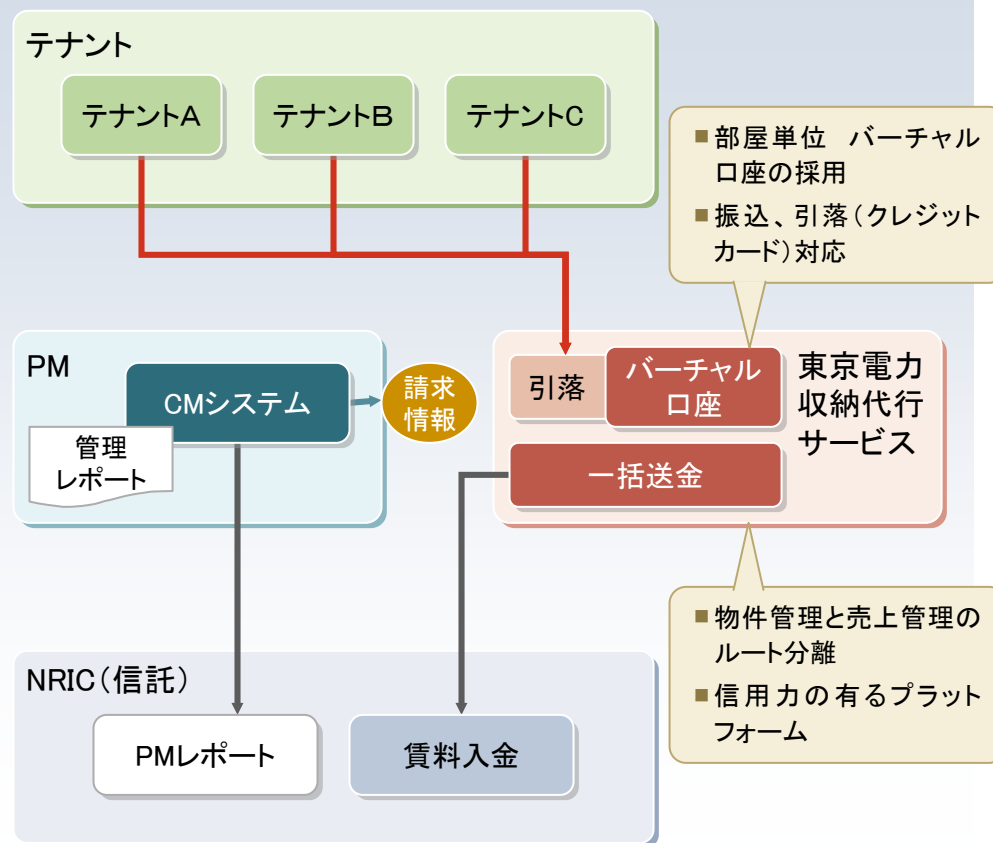
# キャッシュマネジメントシステムの導入

バーチャル口座による自動引落サービスを活用し、収納業務をPM会社から隔離・保全

## CMシステム導入前

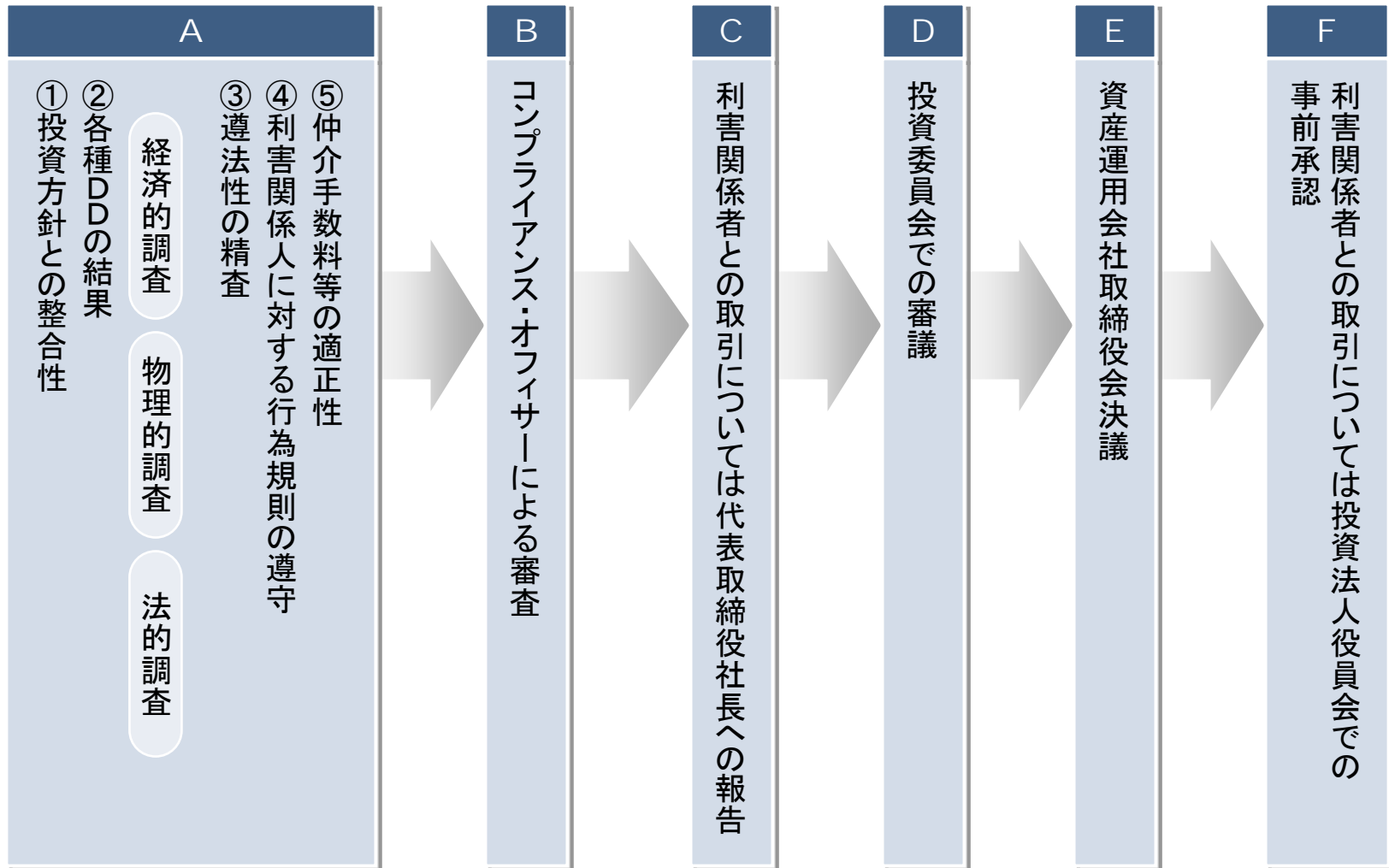


## CMシステム導入後



# コンプライアンス体制

## 物件の取得・売却手続き



# 資産運用会社 組織図

役職員 合計 45名 (2006年11月現在)

取締役(非常勤を含む)	6名
内部監査室、コンプライアンス・リスク管理室	3名
投資企画部	8名
資産運用部	12名
管理部	16名

株主総会

取締役会

代表取締役社長

監査役

投資委員会

開示委員会

内部監査室

- 内部監査計画に基づく内部監査の実施
- 内部監査報告書の作成及び内部監査結果の取締役会への報告

コンプライアンス・リスク管理室

- 社内諸規程・規則等の遵守状況のチェック
- 業務全般についての法令諸規則等の遵守状況のチェック
- リスク管理に関する基本事項の決定
- 事業計画の策定・実行に伴う管理の実践

投資企画部

- 投資法人の企画及び組成業務
- 投資法人へ組み入れる運用資産の選定・評価及び取得に関する業務
- 投資法人が所有する運用資産の売却に関する業務

資産運用部

- 投資法人が所有する個別の運用資産に関するアセット・マネジメント(AM)業務(資産運用計画の作成、PM業務、受託者の選定及び指示・監督、管理状況の把握・確認)
- 投資法人のポートフォリオ運営・管理全般に関する業務

管理部

- 投資法人の資金調達(投資口及び投資法人債の発行、借入れ)全般に関する業務
- 投資法人の経理全般に関する業務
- 投資法人のIR及びディスクロージャー全般に関する業務
- 投資法人の投資主総会及び役員会の運営企画に関する業務
- 資産運用会社の経営管理全般に関する業務

# 日本レジデンシャル投資法人のVision

日本レジデンシャル投資法人の運用を通じ、日本の重要な社会ストックである賃貸住宅を、中長期に最も有効活用し、「優良な金融商品」と「優良な賃貸住宅」を社会に提供する。

テナント

(使用する人 = 顧客)

投資主

(保有する人 = 投資家)



NIPPON  
RESIDENTIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION

## 賃貸住宅市場で求められるもの

優良な仕様の賃貸住宅

良質な管理運営サービス

信頼できるオーナー

建物の長寿命化

多様なテナントニーズ  
への対応

ブランド戦略

## 金融市場で求められるもの

優良な金融商品

安定性

流動性

成長性

# Section IV

## ご参考資料

---



**NIPPON  
RESIDENTIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION**

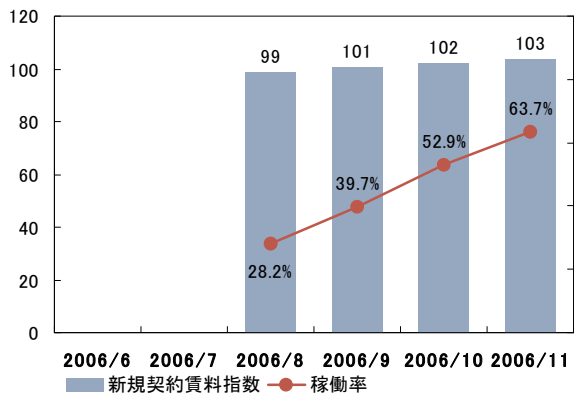


**PACIFIC  
INVESTMENT  
ADVISORS  
CORPORATION**

# ポートフォリオ戦略 <開発案件及び未稼働案件におけるリースアップ事例>

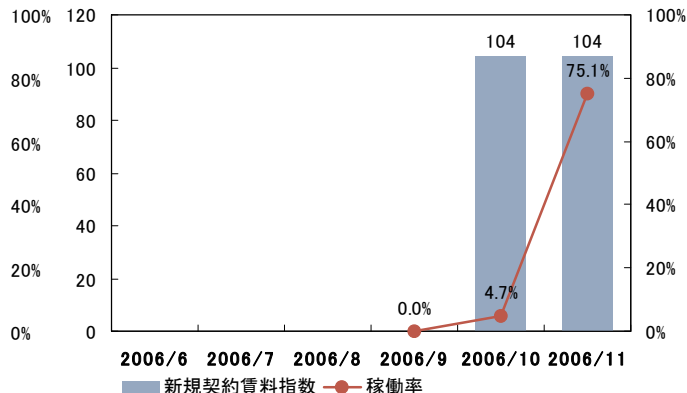
## S-55 パシフィックレジデンス東品川

品川再開発エリアに立地し、通勤族に人気。単身者向けリーシング活動、一部マンスリーマンション運営



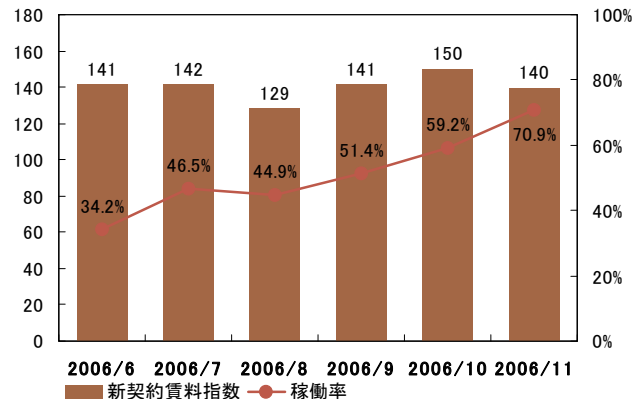
## S-58 パシフィックレジデンス蒲田 I

3路線利用「蒲田」徒歩4分に立地し、法人・個人共に人気。シングルタイプの一部をマンスリーマンションにて運営。



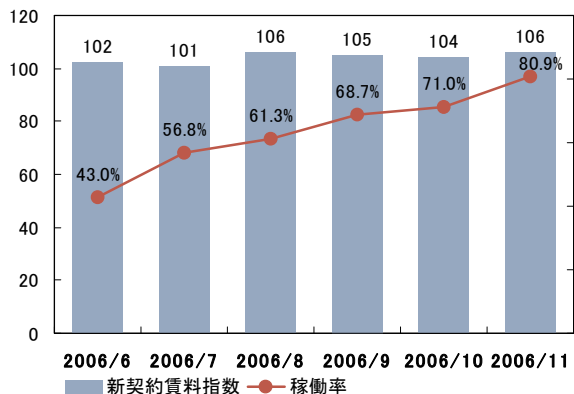
## L-8 パシフィックタワー六本木

六本木エリア屈指の眺望と、サービスアパートメント導入による高付加価値型賃貸市場の創出



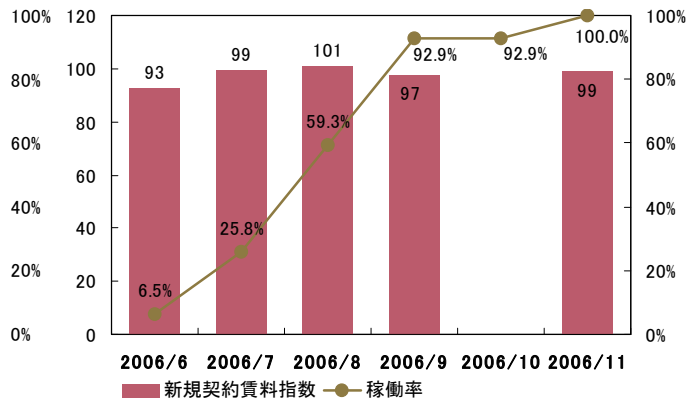
## S-51 パシフィックレジデンス月島 I

人気のウォーターフロント再開発エリア。オープンルームなどを活用した単身向けリーシング活動



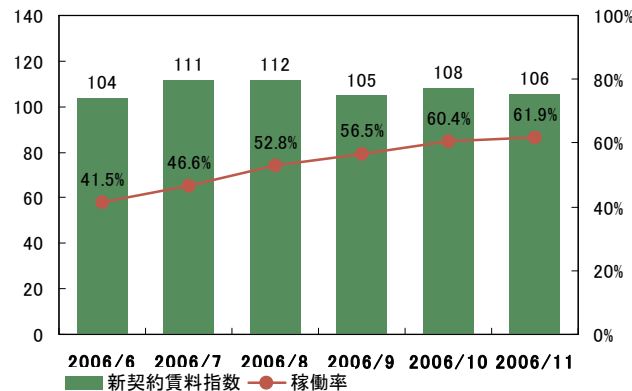
## C-34 パシフィックレジデンス東麻布

東京タワー・六本木ヒルズを望む人気都心エリアに立地。モデルルーム及び夜間オープンルームでの集客



## F-17 パシフィックレジデンス泉

名古屋中心ビジネスエリアにおけるクラス随一の建物クオリティと、新しい賃貸需要層の創出



(注) 新規契約賃料指数は、購入に際して取得した鑑定評価における想定賃料を基準(=100)として算出しております。尚、未稼働で取得した後、2ヶ月以上経過した物件を掲載しております。



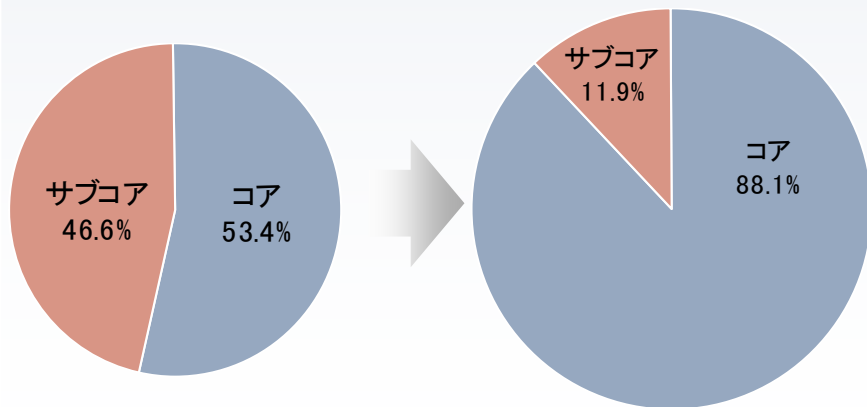
# ポートフォリオ戦略 <コアアセットーサブコアアセットの特徴>

## コアアセット

- 特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件
- 賃貸住宅市場における競争力
- 長期的な安定性及び成長性
- より長期的な視点から計画的な運営
- ブランド戦略推進

IPO38物件

第6期末保有107物件

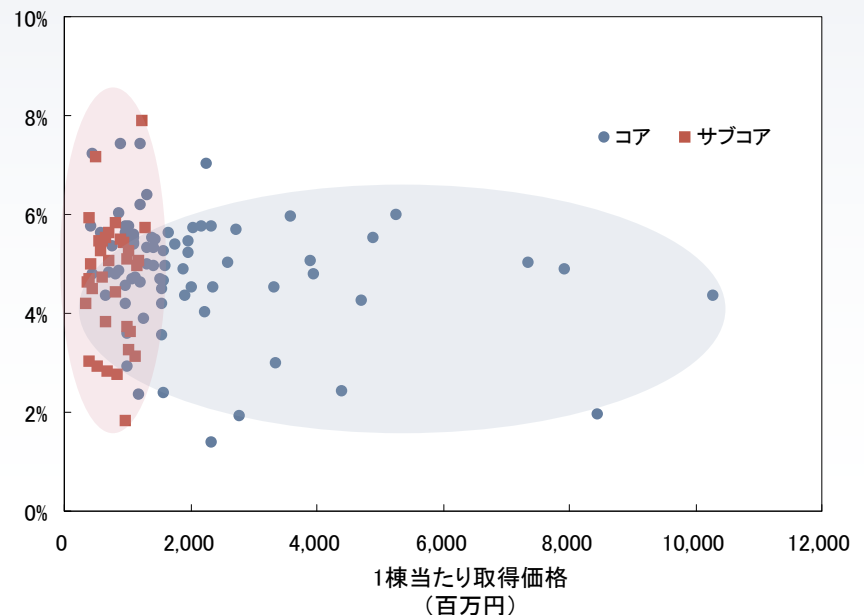


(注) 投資比率は、各区分に属する取得資産の取得価格の合計が全取得資産の取得価格の合計に占める比率を表しています。なお、売却済物件についてはサブコアに分類しております。

## サブコアアセット

- 相対的に収益性および流動性に優れ、中長期的に安定した賃料収入が見込める物件
- 柔軟かつ機動的な組入れにより収益機会を獲得
- 不動産市場における流動性を確保
- 不動産市場の動向、資産価値の増減に対応した機動的な運用

第6期NOI利回り



# 未竣工・開発案件への投資の事例

## 第7期以降取得予定物件

S-54 パシフィックレジデンス上落合

	取得予定価格	1,332百万円
	取得先	株式会社創建
	所在地	東京都新宿区
	賃貸可能戸数	70戸
	竣工時期	2006年9月

C-25 パシフィックタワー目黒不動前

	取得予定価格	14,507百万円
	取得先	グランタワー特定目的会社
	所在地	東京都品川区
	賃貸可能戸数	358戸
	竣工時期	2007年1月

C-35 パシフィックレジデンス恵比寿南

	取得予定価格	2,436百万円
	取得先	株式会社青山メインランド
	所在地	東京都渋谷区
	賃貸可能戸数	39戸(予定)
	竣工予定時期	2007年3月

C-37 パシフィックレジデンス南一条

	取得予定価格	1,910百万円
	取得先	大和ハウス工業株式会社
	所在地	北海道札幌市
	賃貸可能戸数	179戸
	竣工時期	2006年12月

C-39 パシフィックレジデンス北三条

	取得予定価格	1,261百万円
	取得先	東急不動産株式会社
	所在地	北海道札幌市
	賃貸可能戸数	100戸(予定)
	竣工予定時期	2007年2月

F-18 パシフィックレジデンス日本橋馬喰町

	取得予定価格	5,380百万円
	取得先	丸紅株式会社
	所在地	東京都中央区
	賃貸可能戸数	132戸(予定)
	竣工予定時期	2007年3月

F-19 パシフィックレジデンス御殿山

	取得予定価格	1,186百万円
	取得先	株式会社サンウッド
	所在地	東京都品川区
	賃貸可能戸数	16戸
	竣工時期	2007年1月

F-20 パシフィックレジデンス円山北五条

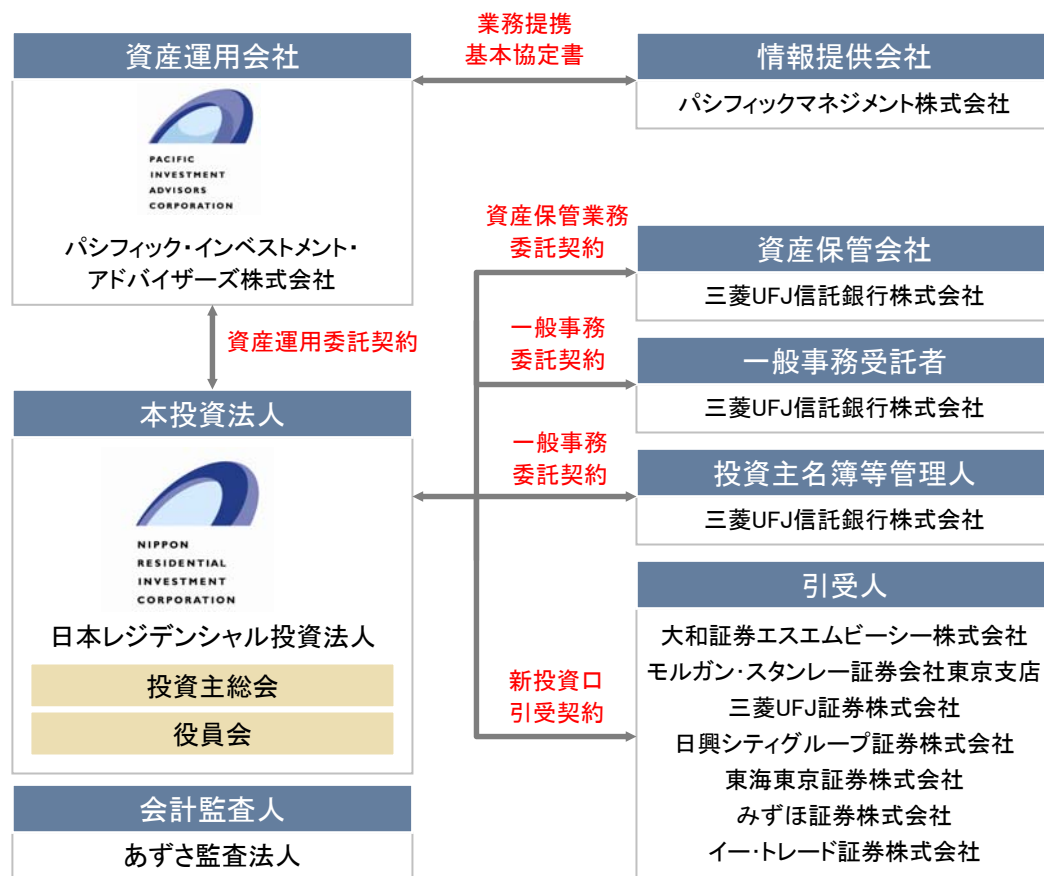
	取得予定価格	1,284百万円
	取得先	東急不動産株式会社
	所在地	北海道札幌市
	賃貸可能戸数	56戸(予定)
	竣工予定時期	2007年2月

F-21 パシフィックレジデンス徳川

	取得予定価格	976百万円
	取得先	三井不動産レジデンシャル株式会社
	所在地	愛知県名古屋
	賃貸可能戸数	27戸
	竣工時期	2006年12月

# 投資法人/運用会社の概要

## 本投資法人の仕組み

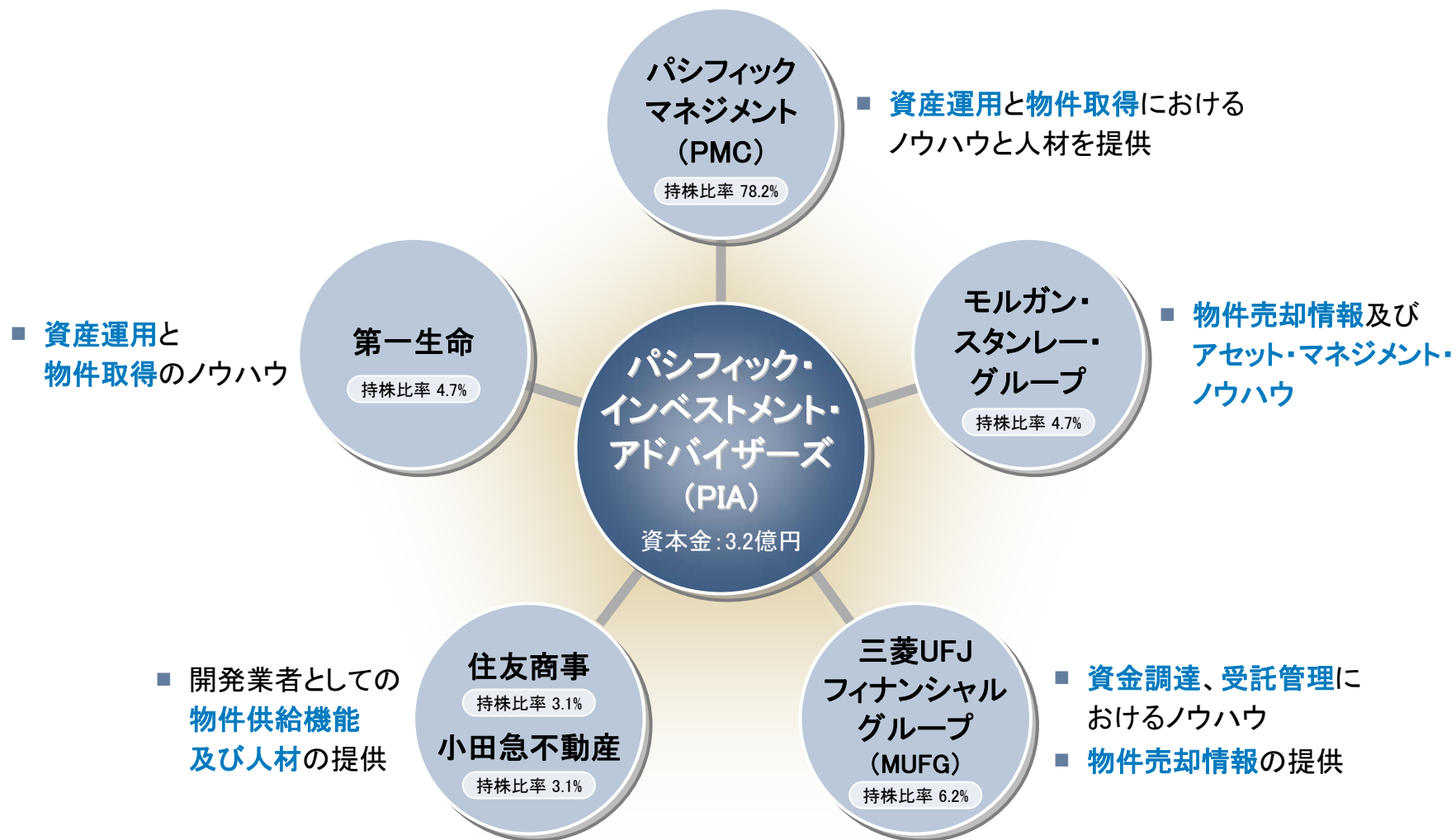


## 運用会社概要

名称	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
資本の額	320百万円
事業の内容	I. 投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業務 II. 投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務 III. 投資法人の機関の運営に関する業務の受託 IV. 宅地建物取引業 V. 資産の売買、管理及び運営に関するコンサルティング業 VI. 不動産、信託受益権及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産の売買、管理並びに運営に関する委託代行業務 VII. 不動産及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産に関する投資顧問業務 VIII. 前各号に付帯する一切の業務

# 資産運用会社の概要

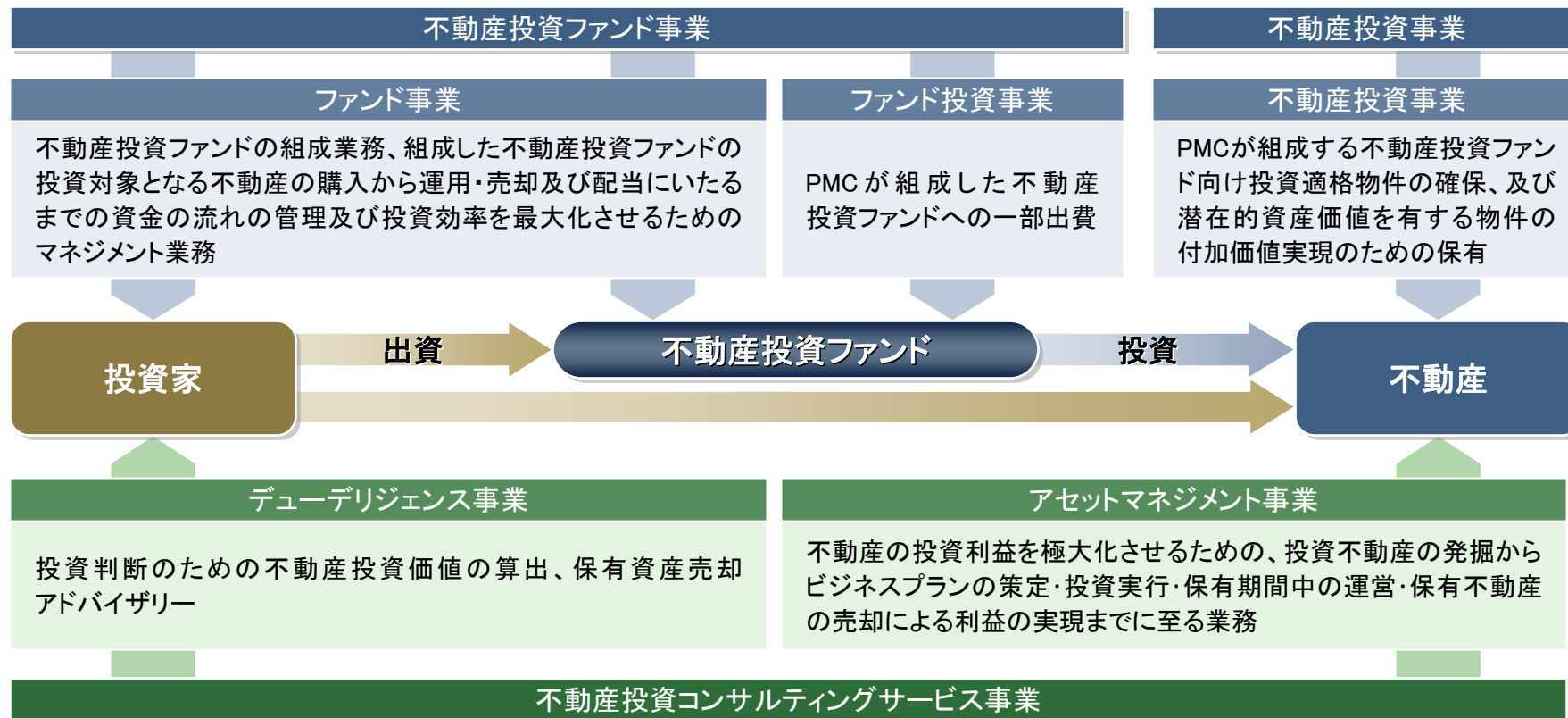
## パシフィックマネジメント( PMC )を中心とするスポンサー各社を結集



# パシフィックマネジメント(PMC)の概要

会社概要	
代表者	代表取締役社長 高塚 優
上場取引所	東証第一部
コード番号	8902

連結財務諸表の概要 (2006年11月期)			
売上高	169,647百万円	総資産	195,036百万円
経常利益	18,708百万円	株主資本	38,782百万円
当期純利益	10,623百万円	株主資本比率	19.6%



# ポートフォリオ一覧

第6期末保有107物件(1/2)

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格(百万円)	賃貸可能戸数
S-1	コア1	東京23区	パシフィックレビュー新川	2,050	83
S-2	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー芝大門	1,900	63
S-3	サブコア	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	27
S-5	サブコア	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	30
S-7	サブコア	東京23区	エスコート上池袋	644	44
S-8	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	24
S-9	サブコア	首都圏	ドミトリー原町田	490	73
S-13	サブコア	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	86
S-14	コア1	東京23区	パシフィックレビュー白金台	1,250	32
S-15	コア2	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	155
S-16	サブコア	東京23区	Jステージ方南町	952	91
S-17	コア2	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	63
S-18	コア1	政令指定都市等	パシフィックレビュー天神橋	970	78
S-19	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	63
S-20	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,397	54
S-21	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー新宿東	854	48
S-22	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	1,657	65
S-23	コア2	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	5,250	414
S-24	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス築地	1,320	54
S-25	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	1,950	96
S-26	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	1,060	37
S-27	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	660	26
S-28	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	800	20
S-29	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	850	29
S-30	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	1,567	37
S-31	コア1	東京23区	パシフィックレビュー京橋	1,401	52
S-32	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス三宮東	2,247	161
S-33	コア1	東京23区	パシフィックレビュー多摩川	1,514	98
S-34	サブコア	東京23区	メゾン後楽園	710	31
S-35	コア1	東京23区	パシフィックレビュー銀座東	2,348	94
S-36	サブコア	東京23区	ルラシオン王子	1,027	61
S-37	サブコア	首都圏	第6ゼルコバマンション	609	33
S-38	コア1	東京23区	パシフィックレビュー早稲田西	1,100	63
S-39	サブコア	政令指定都市等	KC21ビル	1,167	79
S-40	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー広尾	1,741	76
S-41	サブコア	首都圏	コスモ西船橋Ⅱ	799	70
S-42	コア1	首都圏	パシフィックレビュー横濱関内	1,950	102
S-43	サブコア	東京23区	K2	393	22
S-44	サブコア	首都圏	フラッツ大倉山	895	64
S-45	コア2	都心主要5区	ピアネット夕留	2,782	67
S-46	サブコア	東京23区	ZESTY駒澤大学	393	18
S-47	サブコア	都心主要5区	ZESTY代々木	377	16

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格(百万円)	賃貸可能戸数
S-48	サブコア	都心主要5区	ZESTY西新宿	436	19
S-49	サブコア	東京23区	ZESTY経堂	344	15
S-50	コア1	政令指定都市等	パシフィックレビュー鞠公園	1,200	94
S-51	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	1,176	40
S-52	コア2	東京23区	CYNTHIA大井町	1,100	48
S-55	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス東品川	2,317	122
S-56	コア2	都心主要5区	LUKE	1,530	34
S-57	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス虎ノ門	1,484	63
S-58	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	1,579	78
C-1	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	104
C-2	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	33
C-3	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー自由が丘	1,080	28
C-4	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	39
C-6	サブコア	東京23区	ZESTY池上A棟・B棟	381	19
C-8	コア1	首都圏	パシフィックレビュー八王子	700	40
C-9	サブコア	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	1,230	124
C-10	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス向陽町	454	40
C-11	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー永田町	1,000	23
C-12	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	2,330	65
C-13	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	3,900	68
C-14	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	1,300	37
C-15	コア2	都心主要5区	アパートメンツ西麻布	7,920	125
C-16	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス天神南	1,200	56
C-17	コア1	政令指定都市等	パシフィックレビュー博多駅南	420	39
C-18	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	25
C-19	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	2,180	42
C-20	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	85
C-21	コア1	首都圏	パシフィックレジデンス吉祥寺	1,445	48
C-22	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	1,557	45
C-23	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,710	87
C-24	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	1,550	31
C-26	コア2	東京23区	ストーリー三軒茶屋	3,311	78
C-27	コア1	東京23区	パシフィックレビュー長者丸	3,338	71
C-28	サブコア	都心主要5区	レアール南青山	1,030	13
C-29	コア2	政令指定都市等	マーレ	963	38
C-30	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー神田東	1,880	64
C-31	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	956	70
C-32	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム松原	643	53
C-33	コア1	東京23区	パシフィックレビュー入谷	1,190	49
C-34	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス東麻布	1,570	31
F-1	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス桜丘	3,960	66
F-2	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス目白御留山	1,100	19

# ポートフォリオ一覧

## 第6期末保有107物件(2/2)

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能 戸数
F-3	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	36
F-4	サブコア	東京23区	世田谷サンハイツ	982	38
F-9	サブコア	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	36
F-10	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目白	7,350	162
F-11	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	4,900	154
F-12	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス白壁東	1,070	33
F-13	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	890	50
F-14	サブコア	首都圏	メゾン八千代台	1,281	39
F-15	サブコア	東京23区	アプレスト葛西	807	29
F-16	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス太秦	958	48
F-17	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス泉	4,400	122
L-2	コア2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	6
L-3	コア2	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	970	6
L-4	サブコア	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	18
L-5	サブコア	東京23区	ブティ・クール砧	684	11
L-7	コア2	都心主要5区	元麻布プレイス	10,270	41
L-8	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー六本木	8,456	83
L-9	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	1,000	16
L-10	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代々木公園	1,310	6
L-11	コア2	都心主要5区	ウインザーハウス広尾	2,000	12
L-12	サブコア	都心主要5区	SOHO北青山	1,160	10
L-13	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス大井	1,120	22
L-14	コア2	都心主要5区	ルート麻布十番	2,220	26
小計				184,303	6,171

## 第7期以降取得(予定)物件

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能 戸数(予定)
S-54	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス上落合	1,332	70
S-53	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿	3,500	61
C-25	コア1	東京23区	パシフィックタワー目黒不動前	14,507	358
C-35	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿南	2,436	39
C-36	コア2	都心主要5区	リーフコート麻布	9,060	113
C-37	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス南一条	1,910	179
C-39	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス北三条	1,261	100
F-18	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	5,380	132
F-19	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス御殿山	1,186	16
F-20	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス円山北五条	1,284	56
F-21	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス徳川	975	27
SE-1	コア2	首都圏	ライフ&シニアハウス港北2	1,950	77
小計				42,833	1,228



# 借入金の状況(短期借入金、一年以内返済長期借入金)

区分		前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
借入先									
短期 借入金	株式会社あおぞら銀行	—	1,500,000	—	1,500,000	0.89267%	平成19年 8月29日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	—	1,700,000	—	1,700,000	0.86455%	平成19年 9月29日	(注4)	無担保 無保証
	小計	13,250,000 (注3)	3,200,000	13,250,000 (注3)	3,200,000				
長期 借入金 (一 年 以 内 返 済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250,000	—	—	3,250,000	0.89000%	平成19年 11月30日	(注5)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,550,000	—	—	1,550,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,200,000	—	—	1,200,000				
	住友信託銀行株式会社	1,250,000	—	—	1,250,000				
	株式会社りそな銀行	1,200,000	—	—	1,200,000				
	株式会社あおぞら銀行	800,000	—	—	800,000				
	農林中央金庫	1,250,000	—	—	1,250,000				
	株式会社静岡銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社千葉銀行	500,000	—	—	500,000				
小計	11,500,000	—	—	11,500,000					
短期借入金合計		24,750,000	3,200,000	13,250,000	14,700,000				



# 借入金の状況(長期借入金)

区分		前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
借入先									
長期 借入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,800,000	—	266,000	3,534,000	1.39152% (注2)	平成21年 2月28日	(注6)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,550,000	—	108,500	1,441,500				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,300,000	—	91,000	1,209,000				
	住友信託銀行株式会社	1,300,000	—	91,000	1,209,000				
	株式会社りそな銀行	1,300,000	—	91,000	1,209,000				
	株式会社あおぞら銀行	750,000	—	52,500	697,500				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250,000	—	—	3,250,000	1.30374% (注2)	平成21年 11月30日	(注5)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,550,000	—	—	1,550,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,200,000	—	—	1,200,000				
	住友信託銀行株式会社	1,250,000	—	—	1,250,000				
	株式会社りそな銀行	1,200,000	—	—	1,200,000				
	株式会社あおぞら銀行	800,000	—	—	800,000				
	農林中央金庫	1,250,000	—	—	1,250,000				
	株式会社静岡銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社千葉銀行	500,000	—	—	500,000				
	第一生命保険相互会社	0	1,000,000	—	1,000,000	1.94000%	平成23年 8月31日	(注4)	無担保 無保証
	大同生命保険株式会社	0	1,600,000	—	1,600,000	2.19875%	平成25年 11月17日	(注4)	無担保 無保証
	小計	21,500,000	2,600,000	700,000	23,400,000				
	合計	46,250,000	5,800,000	13,950,000	38,100,000				

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率(期末残高の加重平均)を小数点第6位で四捨五入して表示しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注3) 前期末までに借入れていた短期借入金13,250,000千円を、当期末までに期限前返済しています。

(注4) 用途は、不動産の購入資金です。

(注5) 用途は、不動産及び信託不動産の購入資金並びに短期借入金の返済資金です。

(注6) 用途は、信託不動産の購入資金です。

(注7) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の当期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は次のとおりです。

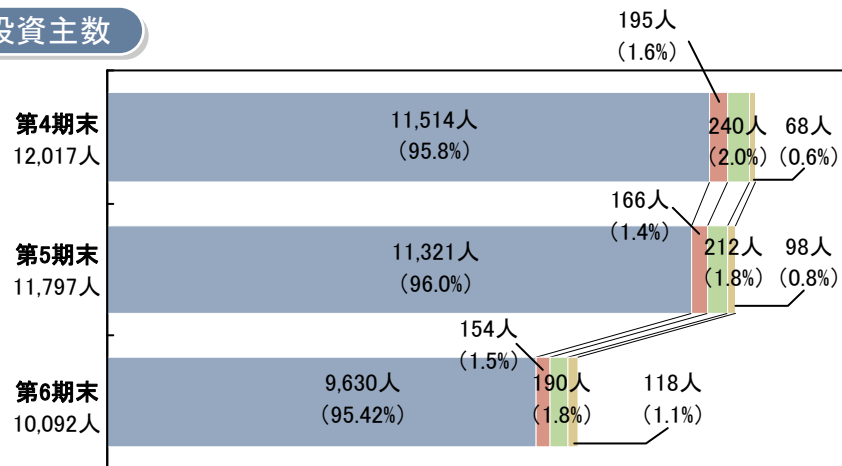
	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	—	20,800,000千円	—	1,000,000千円

# 投資口の保有状況

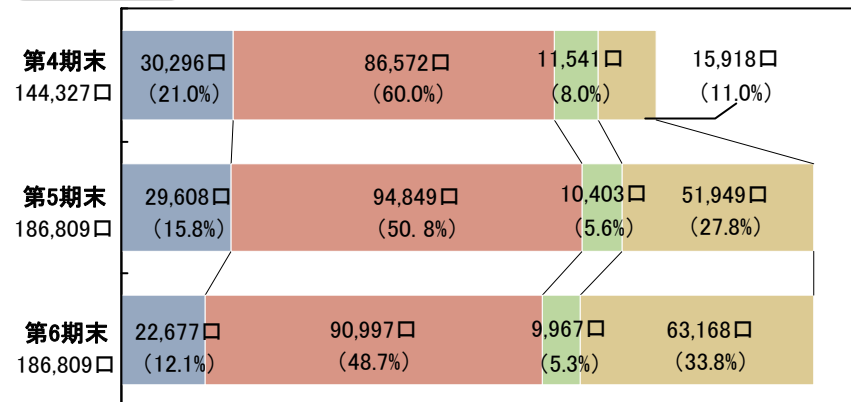
## 投資口の保有状況

■ 個人・その他 ■ 金融機関(証券会社含む) ■ その他内国法人 ■ 外国法人等

### 投資主数



### 投資口数



## 上位投資主一覧 (2006年11月30日時点)

順位	投資主名	口数
1	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	14,188
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13,652
3	シービーロンドンスタンダードライフアシュアランスリミテッド	7,985
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,854
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,841
6	株式会社北洋銀行	4,937
7	クレジットスイスファーストホストンヨーロッパ・ピー・セクアイエヌティノントリー・ティクライアント	4,178
8	アイデン株式会社	4,127
9	全国共済農業協同組合連合会	4,001
10	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー506155	3,983

## ご参考 上位投資主一覧 (2006年5月31日時点)

順位	投資主名	口数
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,850
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,715
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,752
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,701
5	シービーロンドンスタンダードライフアシュアランスカンパニー	4,523
6	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505025	4,282
7	アイデン株式会社	4,127
8	全国共済農業協同組合連合会	4,001
9	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	3,989
10	株式会社池田銀行	3,519

# 情報開示及びIR活動

	マスコミ	国内投資家	個人投資家	デット投資家	海外投資家
継続的な開示	東証規則に基づく情報開示: TDnet登録及びプレスリリースでの開示				
	決算短信				
HPでの開示	ホームページ(HP)を活用した積極的な情報開示 <a href="http://www.nric.co.jp">http://www.nric.co.jp</a>				英文HPIによる開示 <a href="http://www.nric.co.jp/eng/">http://www.nric.co.jp/eng/</a>
	決算説明会の音声配信(HP)				
決算関連の開示		資産運用報告(既存投資主あて送付)			アニュアルレポート
	決算説明会	決算説明会	個人投資家向け説明会	デット投資家向け説明会	海外投資家向け説明会
個別面談の実施	個別取材	個別面談		個別面談	個別面談
その他		物件見学会	物件見学会 (実施予定)	物件見学会	物件見学会

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。日本レジデンシャル投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料で提供している情報は、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、ならびに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報にかんがみてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

ご照会先

パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 管理部 TEL 03-5251-8529



文京  
ゾーン

● 前期との差額無し ● 賃料下降物件 ● 賃料上昇物件 ● 賃料上昇物件(5%以上)

目白・高田馬場  
ゾーン

新宿区

御茶ノ水・神田  
ゾーン

秋葉原

新宿  
ゾーン

新宿

千代田区

東京

四谷・番町・市ヶ谷  
ゾーン

日本橋・京橋  
ゾーン

松涛・上原  
ゾーン

渋谷区

表参道・原宿  
青山ゾーン

渋谷

六本木・麻布  
赤坂ゾーン

芝・浜松町  
ゾーン

港区

浜松町

恵比寿  
恵比寿・広尾  
代官山ゾーン

バイエリア  
ゾーン

中目黒・自由が丘  
ゾーン

目黒区

目黒・白金・高輪  
ゾーン